

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerhugowaard houdende regels omtrent kangoeroewoningen in Langedijk en Heerhugowaard 2021

1. Inleiding

Zowel Langedijk als Heerhugowaard heeft te maken met een vergrijzing van de bevolking. Door de wijzigingen in de zorg willen inwoners bovendien steeds vaker en langer (al dan niet noodgedwongen) zelfstandig blijven wonen. Voor mensen met een zorgindicatie is dat al mogelijk met de rijksregeling voor mantelzorgwoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo, en vanaf 2022 binnen de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt). Ook de gemeenten onderkennen het belang van mantelzorgers, onder meer door de mogelijkheid urgentie af te geven op grond van mantelzorg, op basis van de huisvestingsverordening. Hiermee kunnen mantelzorgers die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en die op grote afstand van verzorgenden wonen, voorrang krijgen bij de toekenning van huurwoningen.

Aanleiding van deze beleidsnotitie zijn enkele verzoeken die zijn binnengekomen of in een woning huisvesting kan worden aangeboden aan familieleden, vrienden of kennissen zónder dat sprake is van mantelzorg (dus zonder zorgindicatie). Concreet hebben de verzoeken in de regel betrekking op het (ver)bouwen van een al dan niet bestaand bijgebouw tot kangoeroewoning, of nieuwbouw van een kangoeroewoning op een nog te (her)ontwikkelen kavel. Bestemmingsplantechnisch wordt hiertoe momenteel geen mogelijkheid geboden.

2. Waarom een nieuwe beleidsvisie?

Als toekomstige gemeente Dijk en Waard vinden we het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen (blijven) wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal-maatschappelijk beleid steekt in op de zelfredzaamheid van inwoners; een passende (zorg)woning kan hieraan bijdragen.

Het college van Langedijk heeft reeds in 2013 de beleidsnotitie Mantelzorgwonen vastgesteld, ten behoeve van het verruimen van de mogelijkheden bij koopwoningen voor tijdelijke bewoning van bijgebouwen in het kader van mantelzorg. Deze beleidsnotitie voor Langedijk is opgesteld vóór de veranderingen in de wettelijke mogelijkheden. Actuele maatschappelijke ontwikkelingen rondom dit thema hebben in november 2014 geleid tot een aanpassing van het ruimtelijke wettelijk kader. Het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is daarvoor aangepast en sindsdien is het in veel gevallen mogelijk een mantelzorgwoning vergunningvrij te realiseren en te gebruiken.

Daarnaast was het beleid in Langedijk uit 2013 vooral gericht op mantelzorgsituaties waarin een persoon intensieve zorg en ondersteuning nodig heeft, die de gebruikelijke zorg van huisgenoten overstijgt. Het beleid kent geen regeling voor die situaties waar (nog) geen sprake is van zorg, zoals het kangoeroewonen. Heerhugowaard heeft eerder geen beleidsregels voor kangoeroewonen opgesteld.

Met het oog op de bestuurlijke fusie per 2022 tot één gemeente Dijk en Waard, is ervoor gekozen om voor zowel Heerhugowaard als Langedijk dezelfde beleidsuitgangspunten te formuleren voor kangoeroewoningen. Op een groot aantal onderdelen zijn de beleidsregels voor kangoeroewonen uniform. Op een aantal punten zullen er andere regels gelden voor het grondgebied van Langedijk dan wel Heerhugowaard. Het toetsingskader komt in paragraaf 6 van deze notitie aan bod.

3. Begripsomschrijving

In de regelgeving die verschillende gemeenten in het land hebben ontwikkeld voor het toestaan van kangoeroewoningen, bestaat geen eenduidigheid voor het begrip kangoeroewoning. Andere termen voor een kangoeroewoning zijn buidelwoning of meergeneratiewoning. Deze beleidsnotitie voor Langedijk en Heerhugowaard is van toepassing op het realiseren van: een in omvang ondergeschikte één- of tweepersonswoning die een in- dan wel aangebouwd deel (de 'buidelwoning') uitmaakt van een grotere woning (de 'hoofdwoning'). Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen. Overigens worden de oorspronkelijke woning en de buidelwoning ruimtelijk als één woning beschouwd voor wat betreft de toepassing van het bestemmingsplan en de Wabo, zie ook onderstaande paragraaf 4 'Stedenbouwkundige afweging'. Er is één voordeur, de kangoeroewoning krijgt geen eigen woonadres en er is één achtererfgebied (i.v.m. de regels voor vergunningvrij bouwen).

Het gaat hierbij expliciet niet om het gebruik of de realisatie van een kangoeroewoning voor recreatieve onderverhuur. Recreatieve verhuur van woningen met een woonbestemming, dus ook van kangoeroewoningen, is in Langedijk en Heerhugowaard niet toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen.

Hoewel de hoofd- en buidelwoning inclusief buitenruimte in ruimtelijke zin als één woning plus één buitenruimte worden beschouwd, is dit uit oogpunt van juridisch gebruik niet het geval. Er is immers sprake van een tweede huishouden, juist omdat er geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten is. Om deze reden dient voor de realisatie van een kangoeroewoning altijd een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning te worden gevolgd.

Verskil kangoeroewoning en mantelzorgwoning

Een essentieel verschil is dat in een kangoeroewoning zelfstandig wonen zonder zorgindicatie mogelijk is. De regeling om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te kunnen bouwen is daarentegen bedoeld voor mantelzorggevallen waarbij een persoon intensieve zorg en ondersteuning nodig heeft, die de gebruikelijke hulp en zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt en waaraan de behoefte met een verklaring kan worden aangetoond.

In tegenstelling tot een mantelzorgwoning op basis van het ruimtelijke wettelijk kader, is een kangoeroewoning géén tijdelijke voorziening. Een kangoeroewoning is in principe van permanente aard. Een mantelzorgwoning moet bij het vervallen van de mantelzorgrelatie worden ontmanteld. Dit betekent dat de voorzieningen zoals keuken en badkamer afgebroken moeten worden, zodat de mantelzorgwoning niet meer in gebruik kan worden genomen als zelfstandige woning. Bijvoorbeeld na overlijden van de mantelzorgontvanger.

4. Stedenbouwkundige afweging

In een aantal gevallen kan het voor particulieren nuttig zijn hun woning zodanig te (ver)bouwen, of een ruimte aan de woning te bouwen, zodat het mogelijk wordt een - misschien in de toekomst - hulpbehoevend persoon in of dichtbij huis te ondersteunen en verzorgen. Het voorgestelde beleidskader in deze notitie beantwoordt daarmee een maatschappelijke vraag die zich naar verwachting in toenemende mate zal voordoen. Het sluit ook aan bij het grote belang dat de Wet maatschappelijke ondersteuning toekent (hierna: Wmo) aan de samenleving zelf, bij het ondersteunen van kwetsbare partners, familieleden, vrienden of bekenden.

De invalshoek die hiervoor is beschreven, pleit voor het bieden van ruimte voor 'kangoeroewonen'. Toch zijn er ook argumenten die tegen deze ontwikkeling pleiten. Sinds vele jaren voeren Langedijk en Heerhugowaard immers een beleid dat juist is gericht op het voorkómen van extra huishoudens in één woning. Dit is juridisch verankerd in bestemmingsplannen, waarin is opgenomen dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van maximaal één huishouden. De argumenten daarvoor liggen in de opbouw van een woonwijk of straat, waarbij verwachtingen over levensdynamiek (zoals bijvoorbeeld drukte in en om de woning), vervoersbewegingen, parkeervoorzieningen, inrichting van de openbare buitenruimte en andere voorzieningen, een rol spelen.

Om enerzijds het realiseren van kangoeroewoningen mogelijk te maken, maar anderzijds te voorkomen dat stedenbouwkundig onwenselijke situaties ontstaan, willen we onder voorwaarden het realiseren van kangoeroewoningen mogelijk maken, in afwijking van de regels in de bestemmingsplannen.

5. Wettelijk kader

De beleidsregels vormen het toetsingskader voor het al dan niet een afwijken van een bestemmingsplan via het verlenen van omgevingsvergunning. Binnen de bebouwde kom kan een kangoeroewoning met een kruimelgeval (artikel 4, lid 9 bijlage II Bor) gerealiseerd worden. Buiten de bebouwde kom dient de uitgebreide procedure gevoerd te worden (artikel 2.12, lid 1, a 3° Wabo).

6. Toetsingskader

Voor het meewerken aan aanvragen voor kangoeroewoningen zijn procedurele en inhoudelijke toetsingscriteria geformuleerd. Met het oog op de bestuurlijke fusie naar één gemeente Dijk en Waard per 1 januari 2022, is ervoor gekozen één beleidsnotitie op te stellen. Op een groot aantal onderdelen zijn de beleidsregels geharmoniseerd. Op een aantal onderdelen zullen er aanvullende regels gelden.

Algemeen geldend toetsingskader

Burgemeester en wethouders kunnen in principe medewerking verlenen aan een verzoek tot het realiseren van een kangoeroewoning, mits:

- Er bij de woning nog geen kangoeroe- of mantelzorgwoning aanwezig is;
- De afhankelijke woonruimte (de buidelwoning) slechts wordt gebruikt voor de huisvesting van één huishouden, van maximaal twee personen;

- De bewoner van de oorspronkelijke woning op het adres van de te realiseren kangoeroewoning woonachtig is en hier als hoofdbewoner is ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP);
- Er sprake is van een in omvang ondergeschikte één- of tweepersoonswoning die in of direct aansluitend aan de oorspronkelijke woning is gelegen. Vrijstaande bijgebouwen komen niet in aanmerking als kangoeroewoning, omdat dit kan leiden tot een volwaardige tweede woning;
- Het geheel van oorspronkelijke hoofd woning en buidelwoning past binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de bouwregels voor woningen dan wel hoofdgebouwen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, of voor zover het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningvrij bouwen mogelijk maakt. Hierbij geldt dat, door toevoeging van dit tweede huishouden er geen sprake zal zijn van een nieuw erf dat recht zou kunnen geven op nieuwe vergunningvrije bebouwing zoals benoemd in het Bor;
- Er geen sprake is van onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden en van (agrarische) bedrijven. Hierover zal door de gemeente advies moeten worden ingewonnen bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord;
- Er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bebouwing en gronden;
- De afhankelijke woonruimte (de buidelwoning) geen eigen voordeur krijgt. Er blijft sprake van één woning waarbij nutsvoorzieningen (gas, licht en water) gemeenschappelijk worden gebruikt;
- De afhankelijke woonruimte (de buidelwoning die aan- of bijgebouwd is aan de hoofd woning) niet bedoeld is voor gebruik als zelfstandige wooneenheid en geen eigen huisnummer (woonadres) kent;
- Er geen extra ontsluiting op de openbare weg nodig is;
- Kan worden aangetoond dat er sprake is van een duurzame familiale en/of sociale relatie tussen de hoofdbewoner(s) en de bewoner(s) van de buidelwoning.

Aanvullend toetsingskader

Naast bovenstaand algemeen geldend toetsingskader kunnen burgemeester en wethouders in principe medewerking verlenen aan een verzoek tot het realiseren van een kangoeroewoning mits:

- Er sprake is van een in omvang ondergeschikte één- of tweepersoonswoning die in of direct aansluitend aan de oorspronkelijke woning is gelegen. Vrijstaande bijgebouwen komen niet in aanmerking als kangoeroewoning, omdat dit kan leiden tot een volwaardige tweede woning. Een uitzondering kan worden gemaakt voor reeds *bestaande* (voormalig agrarische) bijgebouwen in het lint van Heerhugowaard, mits wordt voldaan aan de voorwaarden o.b.v. de strategie voor de linten van Heerhugowaard 2018¹. Ook voor karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen in het lint van Langedijk kan een uitzondering gelden, mits wordt voldaan aan de voorwaarden o.b.v. de visie Wonen langs de Lange Dijk 2012.
Karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen zijn bijgebouwen die vanwege de uitwendige hoofdvorm karakteristiek zijn voor het stedenbouwkundig beeld van Langedijk. De volledige lijst met karakteristieke beeldbepalende bijgebouwen in Langedijk is terug te vinden in de Welstandsnota (2013, vanaf p. 124). De panden zijn ook in de bestemmingsplannen opgenomen met een aanduiding. Een deel van de karakteristieke, beeldbepalende bijgebouwen is tevens aangemerkt als gemeentelijk monument. Dit zal meegenomen moeten worden in de ruimtelijke afweging voor het al dan niet toestaan van realisatie van een kangoeroewoning.
- In principe is de afhankelijke woonruimte (de buidelwoning) niet bedoeld voor gebruik als zelfstandige wooneenheid en krijgt deze geen eigen huisnummer (woonadres). Een uitzondering kan worden gemaakt voor reeds *bestaande* (voormalig agrarische) bijgebouwen in de lintstructuur van Heerhugowaard (mits wordt voldaan aan de voorwaarden o.b.v. de strategie voor de linten van Heerhugowaard 2018) en voor karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen in het lint van Langedijk (mits wordt voldaan aan de voorwaarden o.b.v. de visie Wonen langs de Lange Dijk 2012).
Deze bestaande vrijstaande bijgebouwen zijn zelfstandig te gebruiken als (kangoeroe)woning en hebben veelal een eigen voordeur. Op grond van de Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) dienen deze 'verblijfsobjecten' een eigen huisnummer te krijgen.
- *Voor de lintbebouwing in Langedijk*: de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen worden op eigen erf gerealiseerd. Voor dergelijk woongebruik wordt een parkeernorm van minimaal één en maximaal twee gehanteerd. Op basis van de Nota parkeernormen Langedijk 2016 geldt voor een 'langs parkeervak' een minimale afmeting van 6,0 m x 2,0 m. Voor een 'haaks parkeervak' zijn de minimale afmetingen 5,0 m x 2,5 m. Buiten het lint geldt voor kangoeroewonen een parkeernorm 'nul'. Dat betekent dat bij de aanvraag tot het realiseren van een kangoeroewoning geen extra eisen worden gesteld waar het gaat om parkeren.
Indien een initiatiefnemer er zelfstandig voor kiest of verplicht is om parkeren op eigen erf te regelen, wordt gevraagd om een situatietekening waaruit blijkt waar en hoe het parkeervak wordt gesitueerd. Daarmee kan de gemeente toetsen of het parkeren past in het bestemmingsplan en

1) De strategie voor de linten van Heerhugowaard: 'Samen werken aan de linten' 2018.

kan bij strijdigheid worden afgewogen of het verlenen van medewerking nog ruimtelijk wenselijk is.

7. Overige punten

De kosten voor aanpassing of uitbreiding van de woning of voor plaatsing van een woonunit zijn voor de initiatiefnemer. Voor de afgifte van de omgevingsvergunning worden de geldende leges in rekening gebracht.

Bij kangoeroewonen moeten huishoudens er rekening mee houden dat dit gevolgen kan hebben voor:

- Uitkeringen en toeslagen;
- Indicaties voor zorg en ondersteuning;
- WOZ-aanslagen.

Daarnaast dient er bij aanvragen in het kader van kangoeroewonen gecommuniceerd te worden dat, nadat een aan- of verbouw is gerealiseerd, geen maatwerkvoorziening wordt verstrekt als sprake is van een zogenaamde 'voorzienbaarheid' van hulpvragen. Dit komt voort uit artikel 11, eerste lid, aanhef en onder e van de *Verordening WMO Heerhugowaard 2018* en de *Verordening maatschappelijke ondersteuning gemeente Langedijk 2019*.

Bijlage 1 Context en kanttekeningen

Een kangoeroewoning is alleen onder voorwaarden mogelijk

Niet alle verzoeken van inwoners lenen zich voor gemeentelijke medewerking aan het verlenen van een omgevingsvergunning of een vrijstelling. Zo zijn er vanuit ruimtelijke ordeningsbeleid nadrukkelijk beperkingen gesteld aan bestemmingen, waarbij handhaving van het gebruik van grond en gebouwen een belangrijk sluitstuk is.

Vooropgesteld moet worden dat niet wordt toegestaan dat bij een hoofdwoning een extra zelfstandige woning ontstaat. Bij een aan- en uitbouw is het kangoeroewonen ondergeschikt aan de hoofdwoning en maakt de buidelwoning een functioneel onderdeel uit van de zelfstandige woning. Het gaat om zelfstandige bewoning in een afhankelijke woonruimte. Hoofdwoning en buidelwoning moeten beide gelegen zijn op hetzelfde erf en gebruik maken van dezelfde erftoegang. Vanzelfsprekend is dat het, bij het omzetten van het gebruik naar kangoeroewonen bij bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen, dient te gaan om legale bouwwerken.

Feit is dat het toestaan van kangoeroewoningen niet mag leiden tot ongewenste stedenbouwkundige situaties. Het moet evenmin leiden tot onaanvaardbare situaties voor omwonenden. Om enerzijds het realiseren van een kangoeroewoning mogelijk te maken, maar anderzijds te voorkomen dat stedenbouwkundig onwenselijke situaties ontstaan, is het noodzakelijk onder voorwaarden het realiseren van kangoeroewoningen mogelijk te maken. Deze voorwaarden vormen het kader op basis waarvan kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels.

Mantelzorgwonen vergunningsvrij binnen de reikwijdte van het Besluit omgevingsrecht (2014) en de Omgevingswet per 2022.

Op 1 november 2014 is een nieuw Bor in werking getreden. Binnen deze regels zijn mogelijkheden opgenomen om mantelzorgwoningen vergunningsvrij op te richten. Het Bor maakt onderscheid tussen de mogelijkheden voor de bebouwde kom en het buitengebied. Daarnaast hangen de mogelijkheden af van de grootte van het perceel en welke bijgebouwen en bouwwerken al op het perceel aanwezig zijn. Als laatste wordt in sommige gevallen getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De verwachting is dat de behoefte aan (toekomstige) mantelzorgwoningen primair vergunningsvrij te realiseren is binnen de reikwijdte van het Bor en vanaf 2022 binnen de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Hiervoor zijn geen beleidsregels nodig, mits een en ander wordt geregeld in het toekomstige Omgevingsplan.

In het Bor ligt sinds 2014 ook vast wanneer sprake is van mantelzorg. Het is dus niet meer noodzakelijk en mogelijk om in beleidsregels te bepalen wanneer sprake is van mantelzorg die een mantelzorgwoning rechtvaardigt. Een leeftijdsdrempel voor gevallen waarbij (nog) geen sprake is van mantelzorg - zoals dat in het Langedijker Mantelzorgbeleid uit 2013 is opgenomen - is niet langer aan de orde. Het enige maatgevende criterium om van de regeling gebruik te maken, is de behoefte aan mantelzorg en een verklaring daarover.

Kortom, voor wat betreft mantelzorgwonen wordt aangesloten bij de vergunningsvrije mogelijkheden die op rijksniveau gelden. Op dit moment is de rijksoverheid druk bezig met de voorbereidingen voor de nieuwe Omgevingswet. Met de komst van de Omgevingswet in 2022 wordt een pakket aan rijksregels overgeheveld naar gemeenten; de zgn. 'bruidsschat'. Ook een deel van de regels voor het vergunningsvrij bouwen van de mantelzorgwoning is opgenomen in de bruidsschat, bijvoorbeeld de regels voor het bouwen van een mantelzorgwoning of het gebruiken van een bestaand bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. Deze regels zijn hetzelfde als onder de huidige regelgeving.

Voor parkeren zijn geen aanvullende voorwaarden opgenomen.

Voor kangoeroewonen wordt een parkeernorm van 'nul' gehanteerd. Dat betekent dat bij de aanvraag tot het realiseren van een kangoeroewoning geen extra eisen worden gesteld waar het gaat om parkeren. De argumentatie hiervoor is dat de gemiddelde woningbezetting niet significant zal veranderen ten opzichte van de situatie waarin de woning op reguliere wijze wordt bewoond en ook sprake kan zijn van meerdere gezinsleden met een auto. De doelgroep van kangoeroewoningen beschikt in beperkte mate over een eigen auto. Het effect op de parkeerdruk in de omgeving is daarom ook beperkt en kan worden opgevangen binnen de normale fluctuaties van de parkeerdruk in woonbuurten. Met andere woorden: kangoeroewonen wordt voor wat betreft de parkeerdruk niet wezenlijk anders gezien dan het huisvesten van een gezin met kinderen die soms meerdere eigen auto's hebben, zoals veelvuldig in woonwijken voorkomt. Voor dergelijke gevallen worden ook geen extra parkeereisen gehanteerd.

Voor de lintbebouwing van Langedijk geldt een uitzondering op deze regel. De lintbebouwing in Langedijk kampt in de huidige situatie al met parkeerproblematiek; er is vaak onvoldoende ruimte voor parkeren in de smalle straten van het lint. Het hanteren van een parkeernorm 'nul' is voor dit gebied dan ook niet wenselijk. In de lintbebouwing van Langedijk wordt dan ook als voorwaarde gesteld dat parkeren op eigen perceel moeten plaatsvinden². Buiten de lintbebouwing van Langedijk worden, net als in Heerhugowaard, geen voorwaarden gesteld aan parkeren bij het realiseren van een kangoeroewoning. Van belang is voorts, dat bij het verlenen van een vergunning voor realisatie van een kangoeroewoning, dit niet per definitie inhoudt dat wordt toegestaan dat geparkeerd wordt in de voortuin. Dit vergt een andere ruimtelijke afweging.

Indien een initiatiefnemer er zelfstandig voor kiest of verplicht is om parkeren op eigen erf te regelen, wordt gevraagd om een situatietekening waaruit blijkt waar en hoe het parkeervak wordt gesitueerd. Daarmee kan de gemeente toetsen of het parkeren past in het bestemmingsplan en kan bij strijdigheid worden afgewogen of het verlenen van medewerking nog ruimtelijk wenselijk is.

Het plangebied van Langedijk, waarin de lintbebouwing is aangegeven, wordt in onderstaande figuur afgebeeld met de kleur oker. Deze kaart van het lint is als eerste gebruikt in de beleidsregels "Wonen langs de Lange Dijk" (2012). Vervolgens is deze ook als juridische basis neergelegd in alle bestemmingsplannen voor de komgebieden, en later ook weer in de beleidsregels planologische afwijkingen.

2) Voor het uitgangspunt parkeren op eigen terrein is de Nota Parkeernormen Langedijk 2016 leidend.



Figuur 1 Plangebied Langedijk. De lintbebouwing is aangegeven met de kleur oker.

Het gebruik van vrijstaande bouwwerken voor wonen door een tweede huishouden is niet toegestaan. Uitzondering hierop kan worden gemaakt voor bestaande karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen in het lint van Langedijk en bestaande (voormalig agrarische) bijgebouwen in de lintstructuur van Heerhugowaard.

Dit kangoeroebeleid zal aanvullend gelden op de Langedijker visie Wonen langs de Lange Dijk 2012 en de strategie voor de linten van Heerhugowaard: 'Samen werken aan de linten' 2018.

In Heerhugowaard wordt de realisatie van een kangoeroewoning alleen onder voorwaarden toegestaan in bestaande (voormalig agrarische) vrijstaande bijgebouwen in het lint, mits wordt voldaan aan de voorwaarden op basis van de strategie voor de linten: 'Samen werken aan de linten' 2018. Specifiek voor het lint van Langedijk is voor het gebruik van vrijstaande bouwwerken voor wonen, in 2012 een visie Wonen langs de Lange Dijk vastgesteld. In deze visie wordt ingegaan op het wonen in de tweede lijn: het gebruik van bijgebouwen voor wonen door een tweede huishouden, waarbij het eerste huishouden het hoofdgebouw gebruikt voor wonen. Voor het wonen in de tweede lijn wordt in

de visie een uitzondering gemaakt voor karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen in het lint: dit zijn bijgebouwen die vanwege de uitwendige hoofdvorm - zoals die wordt bepaald door onder andere de goot- en bouwhoogte en dakhelling - karakteristiek zijn voor het stedenbouwkundig beeld van Langedijk.

Wenselijk is om deze karakteristieke beeldbepalende bijgebouwen te behouden. Denk aan oude kool- schuren die hun functie hebben verloren. Het wonen in karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen wordt op grond van bestemmingsplannen voor de dorpen mogelijk gemaakt. Door het wonen in deze beeldbepalende bijgebouwen toe te staan, kunnen deze een tweede functie krijgen en hiermee is het voor de eigenaren van deze gebouwen financieel-economisch mogelijk deze bijgebouwen op een goede manier te onderhouden. Om te voorkomen dat hoofdgebouwen en karakteristieke en beeldbepalende bijgebouwen vooral gebruikt worden voor het verhuren van kamers, is verhuren alleen mogelijk als deze ondergeschikt is aan het wonen van het aanvankelijke huishouden (zijnde het gezin)³.

De volledige lijst met karakteristieke beeldbepalende bijgebouwen in Langedijk is terug te vinden in de *Welstandsnota* (2013, vanaf p. 124). De panden zijn ook in de bestemmingsplannen opgenomen met een aanduiding. Een deel van de karakteristieke, beeldbepalende bijgebouwen is tevens aangemerkt als gemeentelijk monument. Dit zal meegenomen moeten worden in de ruimtelijke afweging voor het al dan niet toestaan van realisatie van een kangoeroewoning.

Bij nieuwbouw wordt kangoeroewonen in een vrijstaand bijgebouw per definitie niet toegestaan, ter voorkoming van het oneigenlijke gebruik van een kangoeroewoning voor reguliere (zelfstandige) bewoning. Voor dit uitgangspunt is gekozen omdat een kangoeroewoning, in tegenstelling tot een mantelzorgwoning op basis van het ruimtelijke wettelijk kader, géén tijdelijke voorziening is. Een kangoeroewoning is in principe van permanente aard. Een mantelzorgwoning moet bij het vervallen van de mantelzorgrelatie, volgens de rijksregels van het Bor (en per 2022: de Omgevingswet) worden ontmanteld, bijvoorbeeld na overlijden van de mantelzorgontvanger. Dit betekent dat de voorzieningen zoals keuken en badkamer afgebroken moeten worden. Dit ter voorkoming van het oneigenlijke gebruik van een mantelzorgwoning voor reguliere (zelfstandige) bewoning.

Het hanteren een leeftijdsdrempel voor een tweede huishouden is losgelaten.

Voor tijdelijke mantelzorgwoningen op basis van het rijksbeleid is een leeftijdsdrempel, zoals dat in het Langedijker beleid uit 2013 is opgenomen, niet langer aan de orde. Het enige maatgevende criterium is de behoefte aan mantelzorg en een verklaring daarover. De begripsbepalingen in het Bor zijn bindend.

Het realiseren van een kangoeroewoning in Langedijk, vooruitlopend op de zorgbehoefte, is in het beleid uit 2013 alleen mogelijk indien de inwoner 65 jaar of ouder is. De argumentatie hierachter is dat, deze leeftijdsgrens mogelijkheden biedt aan senioren die eenzaam zijn, al enige vorm van hulp of zorg nodig hebben of senioren die juist op de kleinkinderen willen passen. Voor deze doelgroep is in het beleid uit 2013 de leeftijd dus leidend en hoeft er geen indicatie te worden overlegd om een dergelijke woning te realiseren. Voor inwoners beneden de 65 jaar was het wel noodzakelijk een indicatie te overleggen.

Gelijktijdig met deze toenemende wens om senioren langer zelfstandig te laten wonen, stellen we echter vast dat jongeren steeds moeilijker een woning vinden (te duur of niet beschikbaar). Het is niet uitgesloten dat ook jongeren steeds vaker op het erf bij hun ouders willen of gaan wonen, al dan niet uit noodzaak. Ook dat kan een vorm van kangoeroewonen zijn. Wezenlijk is de wens van die jongeren niet anders dan de wens van ouderen, alleen de motieven verschillen.

Rolstoeltoegankelijkheid als minimale eis voor afhankelijke woonruimte is losgelaten.

In de Langedijker beleidsnotitie voor Mantelzorgwonen uit 2013 geldt de rolstoeltoegankelijkheid van de afhankelijke woning als minimale vereiste. Ongewenst is dat binnen afzienbare termijn nadat de mantelzorgwoning is gerealiseerd, aanpassingen nodig zijn om rolstoel- of rollatorgebruik mogelijk te maken. Tot op zekere hoogte mag een gemeente van een inwoner verlangen dat deze rekening houdt met een zogenaamde 'voorzienbaarheid' van hulpvragen. De juridische borging op dit punt moet gezocht worden in een Wmo-verordening. Om te voorkomen dat de gemeente op enig moment een voorziening moet bieden op grond van de Wmo, moet binnen een Wmo-verordening geregeld zijn dat er een weigeringsgrond is die gebruikt kan worden indien een inwoner tot een aanschaf of een verhuizing overgaat, zonder rekening te houden met zijn reeds bestaande beperkingen en de te verwachten ontwikkelingen daarvan.

3) Uit: beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Langedijk, 2017.

De Wmo-verordening van Heerhugowaard en de Verordening maatschappelijke ondersteuning van Langedijk zijn beiden op deze huidige stand van de rechtspraak afgestemd, door opname van de zinsnede "niet verband houdende met de overgang naar een volgende levensfase".

Uitgangspunt is de maximale omvang, zoals is vastgelegd in bebouwingsregels.

Voor wat betreft de fysieke verschijningsvorm is het uitgangspunt dat de realisatie van een kangoeroewoning moet plaatsvinden binnen de bestaande bouwmassa, dan wel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, dan wel de mogelijkheden die er bestaan op grond van vergunningvrij bouwen. Deze bebouwingsregels zijn strenger dan in het Mantelzorgbeleid Langedijk uit 2013 was geformuleerd.

Vooropgesteld wordt dat niet wordt toegestaan dat bij een hoofdwoning een zelfstandige woning ontstaat in het kader van kangoeroewonen. Voor gemeenten Langedijk en Heerhugowaard geldt dat, door toevoeging van een tweede huishouden op een perceel er geen sprake kan zijn van een nieuw erf dat recht zou kunnen geven op nieuwe vergunningvrije bebouwing, zoals benoemd in het geldende rijksbeleid.