

Beleidsregels mantelwonen Heusden 2023

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 19 december 2023 besloten:

de 'Beleidsregels mantelwonen Heusden 2023' vast te stellen;

Beleidsregels mantelwonen Heusden 2023

Beleidsregels

Definities:

- Familie in de eerste graad: partner (via huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract), ouders (inclusief stiefouders en adoptieouders) en kinderen
- Familie in de tweede graad: broers, zussen, kleinkinderen, grootouders, schoonzussen en zwagers, stiefbroers- en zussen.
- Mantelwonen: samenwoonvorm vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voortkomend uit een eerste of tweedegraads familierelatie, zonder dat daarbij een medische indicatie nodig is.
- Mantelwoonvoorziening: afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelwonen bij een bestaande woning (die rechtens mag bestaan en niet zijnde een recreatiewoning), voor maximaal twee personen.
- Afhankelijke woonvoorziening: een niet zelfstandige extra woonvoorziening in de hoofdmassa, aan- of uitbouw of (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofdwooning (die rechtens mag bestaan), zonder eigen erf of erftoegang voor mantelwonen.

Ontheffingsvoorwaarden:

1. De mantelwoonvoorziening mag door maximaal 2 personen uit de eerste- of tweedegraads familierelatie worden bewoond;
2. De mantelwoonvoorziening wordt ingepast binnen de bestaande, al dan niet vergunning vrije, bouw- en afwijkingmogelijkheden van het ter plekke geldende bestemmingsplan en geldende beleid ten aanzien van mantelzorgwoonvoorzieningen, met een maximum van 80 m²;
3. Een tijdelijke verplaatsbare mantelwoonvoorziening is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - de oppervlakte is maximaal 80 m².
 - de gronden achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor niet meer dan 50% bebouwd worden.
 - bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één van de zijstroken vrij van aan- uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 meter achter de voorgevellijn.
 - de mantelwoning heeft één bouwlaag, is plat afgedekt en heeft een goot- en nokhoogte van maximaal 3,5 meter.
 - er is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing.
4. Er dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn.
5. Er wordt geen extra inrit aangelegd voor de mantelwoonvoorziening.
6. De ontheffing wordt verleend aan de eigenaar van het perceel voor een periode van maximaal 10 jaar;
7. Per woning is maximaal één mantelwoonvoorziening toegestaan;
8. Afsplitsing van de mantelwoonvoorziening en gebruik als zelfstandige woning is niet toegestaan;
9. De gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden belemmerd
10. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat minimaal gelijk aan dat van de hoofdwooning;
11. De ontheffing vervalt na beëindiging van het gebruik. De ontheffing wordt verleend aan de eigenaar van het perceel.
12. Een tijdelijke mantelwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming;
13. Van wijzigingen (zoals de beëindiging) van de mantelsituatie wordt zo spoedig mogelijk -doch uiterlijk binnen één maand na de wijziging- melding gedaan bij het bevoegd gezag.

Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Toelichting

Mantelzorgwoningen zijn in Nederland een bekend begrip. Sinds 2014 is in het Besluit omgevingsrecht (Bor) een regeling opgenomen voor het, al dan niet vergunning vrij, realiseren van een voorziening voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg. Ook wel een mantelzorgwoning genoemd. Mantelzorg wordt daarbij gedefinieerd als: *“intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.”* Met andere woorden: er moet in alle gevallen sprake zijn van een grote mate van zorg die door een verklaring is aangetoond.

Als gemeente zien we echter ook verzoeken voorbijkomen om in kleine kring, met name binnen de familie, samen op één (veelal wat ruimer) erf/bouwperceel te wonen. Ook zonder dat er al meteen sprake is van een ziekte of medische indicatie. Dus “mantelwonen” in plaats van mantelzorgwonen. Het gaat bij mantelwonen veel meer om de onderlinge relatie met elkaar, dan om de zorgcomponent die bij mantelzorgwonen is inbegrepen. Denk daarbij aan kinderen (starters) die in de huidige woningmarkt geen passende woning kunnen vinden. Of aan grootouders die helpen bij de opvang van de kinderen en het onderhouden van de tuin. Het gaat om de vraag om meerdere generaties op hetzelfde perceel te huisvesten.

De huidige regelingen voor mantelzorgwonen voorzien niet in deze behoefte, omdat daarbij altijd sprake moet zijn van een medische, dan wel langdurige zorgindicatie. Mogelijk dat er bij mantelwonen in sommige gevallen in de toekomst wel sprake is van intensievere zorgbehoefte, maar dat is op het moment van de wens voor mantelwonen nog niet aan de orde. We willen graag die behoefte faciliteren. We stimuleren daarmee dat inwoners op een informele manier naar elkaar omkijken. Daarbij komt dat het voor de ruimtelijke uitstraling van een woning en mantelwonen minder relevant is wie de bewoner is.

Randvoorwaarden voor mantelwonen

Om in aanmerking te komen voor een mantelwoonvoorziening, dient er voldaan te worden aan een aantal criteria:

- Familierelatie

Er is sprake van mantelwonen als er sprake is van een familierelatie. In gemeente Heusden willen we mantelwonen toestaan in geval van eerste- en tweedegraads familierelaties. Ouders kunnen hierdoor bijvoorbeeld langer zelfstandig blijven wonen in hun vertrouwde omgeving en kinderen kunnen zelfstandig wonen. Het is niet de bedoeling om huisvesting aan willekeurige derden te verlenen, die toevallig om woonruimte verlegen zit. Dat gaat immers voorbij aan het doel van mantelwonen (onderlinge relatie). Bovendien leidt wonen in familieverband in het algemeen tot minder onenigheid en overlast.

- Oppervlakte mantelwoonvoorziening

Bebouwde kom/stedelijk gebied

Het bouwen van een mantelwoonvoorziening kan op twee manieren.

Op de eerste plaats binnen de bestaande, legaal aanwezige aan- en bijgebouwen. Het is niet de bedoeling om permanente bebouwing toe te staan ten behoeve van tijdelijk gebruik als mantelwoonvoorziening. Ten tweede is er de mogelijkheid voor het plaatsen van een losse, vrijstaande mantelwoonvoorziening. Als gekozen wordt voor deze optie, dan wordt er ook tijdelijk meer erfbebouwing toegestaan. Dit kan omdat er sprake is van een tijdelijke voorziening die ook eenvoudig verwijderd kan worden. Dat is met permante bebouwing niet het geval.

De oppervlakte van 80 m² komt overeen met de mogelijkheden die er nu zijn voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte. Met een oppervlakte van 80 m² is het ook mogelijk om de mantelwoonvoorziening levensloopbestendig uit te voeren.

Buiten de bebouwde kom/bedrijventerrein

De regeling voor mantelwonen richt zich in eerste aanzet op reguliere burgerwoningen in het stedelijk gebied of het buitengebied. Mantelwonen bij een (agrarische) bedrijfswoning is niet op voorhand uitgesloten maar dit vraagt wel extra zorgvuldigheid.

We zijn terughoudend met het toestaan van woonfuncties op bedrijventerreinen en het bewonen van een bedrijfswoning hangt altijd direct samen met de noodzakelijkheid vanuit de ter plekke aanwezige bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangende bedrijfsvoering. In hoeverre een mantelwoonvoorziening daarin past moet per geval worden gezien. Daarnaast dient er te worden onderzocht of omliggende bedrijfsactiviteiten niet worden belemmerd, bijvoorbeeld als een mantelwoonvoorziening wordt gere-

aliseerd in een bijgebouw en die daardoor maatgevend wordt voor de hindercontouren van omliggende bedrijven. Ook moet er specifiek aandacht worden besteed aan het woon- en leefklimaat. Een mantelwoonvoorziening is niet toegestaan in bedrijfsbebouwing en een mantelwoonvoorziening is niet bedoeld voor de huisvesting van medewerkers of (tijdelijke) werknemers, daarvoor geldt het Beleid huisvesting arbeidsmigranten. Omdat het in alle gevallen gaat om een afhankelijke woonvoorziening vindt er geen toetsing plaats aan bedrijfsactiviteiten van het eigen bedrijf, met dien verstande dat er in alle gevallen wel sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Denk daarbij aan aspecten zoals geluid, geur, fijnstof en dergelijke. Een mantelwoonvoorziening kan niet worden gerealiseerd bij een recreatiewoning of andere tijdelijke woonvoorziening die niet als permanent hoofdverblijf kan worden aangemerkt.

- Persoonsgebonden, maximaal 2 personen

Bij de aanvraag van de vergunning dient aangetoond te worden dat er sprake is van een familierelatie. De vergunning kan worden aangevraagd door de hoofdbewoner en/of eigenaar van het perceel. Een vergunning voor een mantelwoonvoorziening is gelet op de familierelatie dus altijd persoonsgebonden. De vergunning vervalt zodra een van de partijen verhuist, komt te overlijden of er sprake is van behoefte aan mantelzorg (met bijbehorende indicatie). Het beleid voor mantelwonen is niet bedoeld voor willekeurige huisvesting van personen of zelfstandige bewoning. Het is bedoeld als een kleinschalige voorziening voor de huisvesting van maximaal twee personen met een familierelatie met de hoofdbewoner/eigenaar.

- Tijdelijkheid

Een mantelwoonvoorziening is een tijdelijke, aan familie gerelateerde (en daarmee persoonsgebonden) voorziening. Zodra het gebruik van de mantelwoning wordt beëindigd, vervalt ook de mogelijkheid om de betreffende mantelwoonvoorziening te bewonen. De mantelwoonvoorziening dient op dat moment dan ook verwijderd te worden. Als er een mantelwoonvoorziening binnen de bestaande gebruiksmogelijkheden wordt gerealiseerd, dienen de voorzieningen die het gebruik als (mantel)woning mogelijk maken, verwijderd te worden. Het gaat dan vaak om de combinatie van keuken, badkamer en toilet. Het bijgebouw of de aanbouw zelf kan blijven, alleen niet langer gebruikt mag worden voor bewoning. Een zelfstandige unit dient uiteraard verwijderd te worden. De periode voor 10 jaar is gekozen omdat deze aansluit bij de mogelijkheden die huidige wetgeving biedt om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan.

- Goed woon- en leefklimaat

Bij het toestaan van een mantelwoonvoorziening dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat en dient deze voorziening te passen in de omgeving. De gebruiksintensiteit van een mantelwoonvoorziening zal immers anders zijn dan bij een mantelzorgvoorziening. Zo zal de gebruiker van een mantelwoonvoorziening veelal beschikken over een eigen auto en meer zelfstandig wonen. Daarom dient de hoofdwoning te beschikken over voldoende parkeergelegenheid (conform parkeernota) en mag er geen sprake zijn van aantasting van het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen. Ook kan er in sommige gevallen sprake zijn van een nadere milieutechnische toetsing. Zeker daar waar het gaat om bewoning van een bijgebouw nabij een bedrijf of in het buitengebied. In sommige gevallen kan dat betekenen dat er een extra ruimtelijke onderbouwing of nader milieuonderzoek moet worden aangeleverd. De mantelwoonvoorziening mag maximaal uit één bouwlaag bestaan.

- Hardheidsclausule

De beleidsregels geven de hoofdlijn van het beleid weer. In verreweg de meeste gevallen zal een aanvraag voor een mantelwoonvoorziening op basis van het beleid ook goed gewogen en beoordeeld kunnen worden. Er kunnen zich echter unieke situaties voordoen, waarin het beleid niet voorziet. In dat geval kan de hardheidsclausule gebruikt worden om maatwerk te leveren.

- Tijdelijke oplossing voor woningnood

In een aantal gevallen zal dit initiatief bijdragen aan de oplossing van de woningnood, bijvoorbeeld voor starters en senioren. Het doel is om inwoners binnen de gemeente meer te faciliteren en niet direct om de woningnood op te lossen. Daarvoor moet er vooral ingezet worden op nieuwbouw.

Omgevingswet

Op dit moment is de Omgevingswet nog niet inwerking getreden. Deze wet brengt veranderingen op dit vlak met zich mee. In plaats van een afwijken van het bestemmingsplan, zal er dan afgeweken moeten worden van het omgevingsplan. In veel gevallen zal dat gaan met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De voorliggende beleidsregels vormen ook onder de Omgevingswet (een deel van) het toetsingskader voor het afwijken van het omgevingsplan als het gaat om mantelwoonvoorzieningen.

Financiën

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een mantelwoonvoorziening zijn leges verschuldigd. Ook wordt er een planschadeovereenkomst (tot 31-12-2023) of nadeelcompensatie overeenkomst (vanaf 1-1-2024) met de aanvrager gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten verzekerd.

Risico's

In de afgelopen periode ontwikkelde de regelgeving zich in snel tempo. Hoe de ruimtelijke ordening er over 10 jaar uit ziet is nu niet te voorspellen. Het tijdelijke gebruik van de woonvoorziening mag straks op basis van de verleende omgevingsvergunning maximaal 10 jaar in stand blijven. Als de voorziening na 10 jaar nog aanwezig is, dan is er de mogelijkheid om handhavend op te treden. Of, indien de situatie zich daarvoor leent (en wettelijk ook mogelijk is) te legaliseren. Daarnaast kan intensievere bewoning van percelen ook meer druk op de omgeving opleveren, met als gevolg een toename in de verzoeken om handhaving. Verreweg de meeste inwoners gedragen zich als een goede buur. Bovendien willen we dit beleid na 2 jaar evalueren, waarna bijstelling mogelijk is. Om die reden zijn er geen onaanvaardbare risico's.

*namens het college van Heusden
de secretaris,
mr. H.J.M. Timmermans*