

Beleid Mantelwonen Gemeente Altena 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Altena;

overwegende,

- Er voor een groeiend en substantieel aantal inwoners van Altena behoefte is om in kleine kring, met name binnen de familie, zorg te dragen voor elkaar en samen op één erf/bouwperceel te wonen. Ook zonder dat er al meteen sprake is van een ziekte of medische indicatie;
- Mantelwonen kansen biedt voor jongeren in Altena om eerder zelfstandig te wonen.
- Mantelwonen kansen biedt om bij familie te wonen die afhankelijk is van ondersteuning zonder dat er sprake is van zorg.

BESLUIT

Vast te stellen het navolgende:

“Beleid Mantelwonen Gemeente Altena 2024”

Begrippenlijst

- **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.
- **Bouwhoogte:** De hoogte wordt bepaald volgens de wijze van meten volgend uit het (tijdelijk) omgevingsplan.
- **Familieband:** Een bloedband of aanverwantschap van eerste-, tweede- of derdegraads tussen de twee huishoudens.
- **Goothoogte:** De hoogte wordt bepaald volgens de wijze van meten volgend uit het (tijdelijk) omgevingsplan.
- **Huisvesting in verband met mantelwonen:** Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, waarbij sprake is van een familieband met minstens één van de bewoners van de hoofdwooning op het perceel.
- **Mantelwoonvoorziening:** Afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelwonen bij of in een bestaande woning of (bestaand) bouwwerk op het perceel voor maximaal 2 personen.
- **Mantelwonen:** Samenwoonvorm vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voorkomend uit een eerste, tweede of derdegraads familieband, zonder dat daarbij een medische indicatie nodig is.
- **Mantelzorgwonen:** 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.
- **Pré- mantelzorgwonen:** Wanneer binnen een termijn van 10 jaar verwacht kan worden dat sprake is mantelzorgwonen. Er dient een verklaring overlegt te kunnen worden van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur.

Afkortingenlijst

- BAG: Basisregistratie Adressen en Gebouwen
- Het college: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena.
- VAB: Verenging Agrarische Bedrijfsadviseurs.

1. Inleiding

Al geruime tijd kennen we regelingen voor het realiseren van een woonvoorziening voor mantelzorg. Voorwaarde is dan wel dat er sprake is van intensieve zorg of ondersteuning die is aangetoond door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of ander sociaal-medisch adviseur. We zien steeds

meer dat er behoefte is om in elkaars nabijheid te wonen zonder dat er direct sprake is van zorg. Dus mantelwonen in plaats van mantelzorg.

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van de gemeente Altena heeft op 18 april 2023 een motie aangenomen waarbij het college wordt opgedragen beleid voor te bereiden voor mantelwonen. De reden hiervoor is dat de raad constateert dat er voor een groeiend en substantieel aantal inwoners van Altena behoefte is om in kleine kring, met name binnen de familie, zorg te dragen voor elkaar en samen op één erf/bouwperceel te wonen. Ook zonder dat er al meteen sprake is van een ziekte of medische indicatie.

1.2 Doelstelling

Het tijdelijk mogelijk maken van een woonvorm bij een bestaande woning. Dit biedt de mogelijkheid om in kleine kring, binnen familie, zorg te dragen voor elkaar en samen op één erf/bouwperceel te wonen. Het biedt een kans voor jongeren in Altena om zelfstandig te wonen. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om in aanloop naar mantelzorg eerder bij elkaar te wonen en ondersteuning te geven.

1.3 Woonvorm

Binnen de gemeente Altena zijn meerdere alternatieve woonvormen mogelijk. Enkele woonvormen liggen met de definitie dichtbij elkaar. Graag maken wij het verschil onderstaand duidelijk:

a. *Mantelzorgwonen*

Mantelzorgwonen, ook wel mantelzorg, is een woonvorm waarbij het verlenen van (intensieve) zorg centraal staat. Voor deze woonvorm dient een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of ander sociaal-medisch adviseur overlegd te kunnen worden.

b. *Mantelwonen*

Mantelwonen is een lichtere vorm van mantelzorg. Voor mantelwonen dient geen sprake te zijn van intensieve zorg en hoeft ook geen verklaring overlegd te kunnen worden. Het gaat bij mantelwonen veel meer om omkijken naar elkaar, elkaar helpen en ondersteunen zonder dat het direct om intensieve zorg gaat. Het gaat om familie: (groot)ouders die samen met hun kinderen wonen en zo over en weer elkaar helpen en naar elkaar omzien. Ook pré-mantelzorgwonen kan onder mantelwonen worden geschaard. Bij pré-mantelzorg kan (nog) geen verklaring worden overlegd, maar is voldoende duidelijk dat over enkele tijd wel sprake is van mantelzorg. Kortom, mantelwonen is gericht op het faciliteren van een tijdelijke woonvorm aan een familieband.

Mantelwonen ziet niet op huisvesten van werknemers of andere werk gerelateerde huisvesting. Daarnaast mag het vestigen van personen c.q. huishouden niet leiden tot de impressie dan wel feitelijke situatie dat sprake is van een particuliere verhuur met het oog op financieel voordeel.

c. *Andere woonvormen*

Het beleid is niet bedoeld voor de realisatie van microwoningen, flexwoningen, tiny houses etc. Bij mantelwonen ligt er een relatie met de gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop de mantelwoning wordt geplaatst als ook de relatie tussen de personen die op het perceel wonen. Het beleid van mantelwonen richt zich naast het wonen ook op het faciliteren van nabuurschap en zorg voor elkaar.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op het wettelijk kader. In hoofdstuk 3 is het beleid nader geformuleerd. In hoofdstuk 4 zijn de slotbepalingen opgenomen.

2. Wet- en regelgeving

Vanuit het (tijdelijk deel) omgevingsplan volgen regels voor wat betreft het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Uit deze regelgeving volgt een maximaal aantal toegestane vierkante meters voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken of gelijklopende bouwwerken op een perceel. De grote van de mantelwoonvoorziening moet voldoen aan de in het (tijdelijk deel) omgevingsplan gestelde totaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken of gelijklopende bouwwerken, met een maximale oppervlakte van 80 m² voor de mantelwoonvoorziening.

Daarnaast staan regels omtrent het gebruik van de gronden opgenomen in het (tijdelijk deel) omgevingsplan. Hierbij is het noodzakelijk dat het binnen de aangewezen gronden toegestaan is om te wonen. Denk hierbij aan percelen met de enkel bestemming 'Wonen' of 'Maatschappelijk'. Mantelwonen binnen bestemmingen waarbij wonen niet rechtstreeks is toegestaan, zijn op voorhand niet uitgesloten maar vragen extra zorgvuldigheid.

Voor de duur van het tijdelijk bewonen van de mantelwoonvoorziening wordt aangesloten bij de Omgevingswet. Deze biedt de mogelijkheid om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor de maximale duur van 15 jaar. Dit beleid sluit hierop aan. Bij de totstandkoming van dit beleid is de wet-

en regelgeving omtrent mantelzorg als uitgangspunt gebruikt. Besloten is om voor mantelwonen af te wijken van de vereisten 'mantelzorgindicatie' en 'intensieve zorg'.

3. Voorwaarden mantelwonen

Voor het realiseren en gebruiken van een mantelwoonvoorziening moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Iedere aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren en gebruiken van een mantelwoonvoorziening wordt getoetst aan het (tijdelijk deel) omgevingsplan en eventuele andere van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Dit hoofdstuk beschrijft de uitleg van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena (hierna: het college) ten aanzien van mantelwonen. Bij iedere aanvraag wordt een belangenafweging gemaakt waarbij onderstaande bepalingen worden meegenomen. Dit betreft bij de ene aanvraag enkel het gebruik en bij andere aanvragen zowel het gebruik als bouwen. Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen wanneer het plan past in de voorwaarden genoemd in de punten 3.1 en 3.2. Indien een aanvraag afwijkt van het onderstaande, als bedoeld in de punten 3.1 en 3.2, zal het college beoordelen of de ontwikkeling wenselijk is en vergund kan worden aan de hand van maatwerk.

3.1 Realiseren mantelwoonvoorziening

In de volgende gevallen komt de activiteit 'bouwen' voor vergunningverlening ten aanzien van het realiseren van een mantelwoonvoorziening in aanmerking:

- a. het betreft de eerste mantelwoonvoorziening op het perceel;
- b. de mantelwoonvoorziening is gesitueerd op gronden met een bestemming waar wonen rechtstreeks is toegestaan;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- d. de mantelwoonvoorziening is niet meer dan 80 vierkante meter binnen de toegestane bebouwingsoppervlakte, zoals vastgelegd in het (tijdelijk deel) omgevingsplan;
- e. er wordt geen extra inrit aangelegd voor de mantelwoonvoorziening;
- f. onverminderd het gestelde in a t/m e voldoet de mantelwoonvoorziening aan de regels die op grond van het (tijdelijk deel) omgevingsplan van toepassing zijn op het perceel.

3.2 Gebruiken voorziening voor mantelwonen

Dit artikel ziet op het gebruiken van bestaande bouwwerken ten behoeve van mantelwonen, maar kan ook in samenhang met een te realiseren mantelwoonvoorziening worden toegepast, zie paragraaf 3.1. In de volgende gevallen komt de activiteit 'handelen in strijd met het (tijdelijk deel) omgevingsplan' voor vergunningverlening ten aanzien van het gebruiken van een mantelwoonvoorziening in aanmerking:

- a. de huisvesting in verband met mantelwonen mag in of bij een woning van één huishouden;
- b. in de mantelwoonvoorziening mag een huishouden dat bestaat uit maximaal 2 personen;
- c. het moet gaan om een familieband;
- d. de omgevingsvergunning wordt verleend aan de eigenaar van het perceel voor de duur van maximaal 15 jaar;
- e. na het verstrijken van de termijn en/of het komen vervallen van de mantelwoonbehoefte of de familieband, dient de situatie teruggebracht te worden naar de oorspronkelijke situatie;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. het leidt niet tot onevenredige belemmering(en) voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. afsplitsing van de mantelwoonvoorziening en gebruik als zelfstandige woning is niet toegestaan;
- i. onverminderd het gestelde in a t/m h voldoet het mantelwonen aan de regels die op grond van het (tijdelijk deel) omgevingsplan van toepassing zijn op het perceel, met uitzondering van het gebruik 'mantelwonen';
- j. onverminderd het gestelde in a t/m h voldoet het mantelwonen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

3.3 Maatwerk

Het college komt de bevoegdheid toe om in afwijking van het bovenstaande maatwerk toe te passen. Wanneer een aanvraag voor het realiseren en/of gebruiken van een mantelwoonvoorziening niet voldoet aan de voorwaarden onder 3.1 en/of 3.2 wordt de aanvraag uitgebreider beoordeeld. Hiermee wordt bedoeld een uitgebreidere belangenafweging waarbij het college een individuele belangenafweging maakt. Hierbij wordt mede een belang gehecht aan:

1. de noodzaak van het toestaan van het mantelwonen op het perceel;
2. de mate van aanvaardbaarheid binnen het woon- en leefklimaat;
3. het afwijkende onderdeel of -delen ten aanzien van dit beleid.

4. Slotbepalingen

De slotbepalingen staan in dit hoofdstuk.

4.1 Inwerkingtreding

Het beleid wordt aangehaald als: 'Beleid Mantelwonen Gemeente Altena 2024'.

Dit beleid wordt openbaar bekendgemaakt in het digitale gemeentebblad van Altena en treedt in werking met ingang van de dag volgende op die van de openbare bekendmaking. Ook is het beleid terug te vinden op de website van de gemeente.

Aldus besloten in de collegevergadering van de gemeente Altena, gehouden op 19 maart 2024.

*de gemeentesecretaris,
drs. R.J.M. van Wuijtswinkel MPA*

*de burgemeester,
drs. E.B.A. Lichtenberg MCM*

Toelichting

Bij de totstandkoming van dit beleid is aansluiting gezocht bij de regels over mantelzorg zoals opgenomen in de Bruidsschat. In tegenstelling tot mantelzorg wordt bij mantelwonen niet noodzakelijk geacht dat sprake is van intensieve zorg en een verklaring van een deskundige over dit punt. Er is gekozen om deze intensieve zorg en de noodzakelijke verklaring los te laten. Hiervoor is onder andere gekozen, omdat daarmee de mogelijkheid ontstaat om tijdelijk te wonen bij een familielid die ondersteuning nodig heeft, zonder dat er sprake hoeft te zijn van intensieve zorg. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om pré-mantelzorg. Pré-mantelzorg biedt de mogelijkheid om dichtbij iemand te wonen die zorg nodig heeft, maar nog niet in aanmerking komt voor een mantelzorgverklaring.

Familieband

Van een familieband is in ieder geval sprake bij eerste-, tweede- en derdegraads familieleden. In gemeente Altena willen we mantelwonen toestaan in geval van eerste-, tweede- en derdegraads familieband. 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.

Wanneer de mantelwoonvoorziening niet in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, maar in een te bouwen bouwwerk, dient aangetoond te worden waarom deze tijdelijke uitbreiding op het perceel noodzakelijk is.

De omgevingsvergunning is persoonsgebonden. Indien de familieband vervalt door verhuizing, overlijden of andere oorzaken, dan vervalt ook de omgevingsvergunning voor de mantelwoonvoorziening.

Het bouwwerk wordt geacht passend te zijn onder het (tijdelijk deel) omgevingsplan. Het gebruik dient passend te zijn binnen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij wonen volgens het (tijdelijk deel) omgevingsplan is toegestaan op het perceel. De gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden belemmerd. Ook mag het niet leiden tot onevenredige belemmering(en) voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

Oppervlakte

De toegestane oppervlakte voor de mantelwoning wordt ingekaderd door enerzijds de bouwvoorschriften van het (tijdelijk deel) omgevingsplan, anderzijds door de specifieke regelingen voor mantelzorgwoningen. De regeling voor mantelwonen is immers een gebruiksvoorschrift en niet een extra bouwmogelijkheid. Door de oppervlakte te begrenzen blijft er ook nog ruimte over voor "reguliere" bijgebouwen zoals een schuur of een garage. Dat betekent binnen als buiten de bebouwde kom een maximale oppervlakte van 80 m². Een dergelijke oppervlakte biedt in het kader van mantelwonen voldoende ruimte voor de huisvesting van één of twee personen.

Tijdelijkheid

Een mantelwoonvoorziening is een tijdelijke, persoonsgebonden voorziening. Zodra de mantelwoonbehoefte komt te vervallen, vervalt ook de mogelijkheid om het betreffende bijgebouw te bewonen. Alle woonvoorzieningen in bijbehorende bouwwerken dienen te worden verwijderd en verwijderd te houden.

Artikel 10.23 Omgevingsbesluit biedt de mogelijkheid voor een tijdelijk ontheffing. Het college verleent een tijdelijke omgevingsvergunning voor een mantelwoonvoorziening voor de duur van maximaal 15 jaar. Na die periode dient een heroverweging plaats te vinden. Mogelijk dat erop dat moment wel sprake is van een intensieve zorgrelatie en dus een mantelzorgindicatie. Op dat moment kan een ontheffing voor een mantelzorgwoning worden aangevraagd. Als daarvan geen sprake is, kan een persoonsgebonden ontheffing overwogen worden. Indien de mantelwoonvoorziening komt te vervallen krijgt het gebouw weer de functie van bijgebouw bij de woning. Mede daarom is de ruimte voor mantelwonen beperkt tot de reguliere bouwmogelijkheden en betreft het geen uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Dat betekent dus dat het gebouw zelf gewoon mag blijven, maar alleen niet langer gebruikt mag worden voor bewoning.

Afhankelijke voorziening

Een mantelwoonvoorziening is altijd een afhankelijke voorziening bij een bestaande woning, nooit een zelfstandige woning of een opmaat daartoe. Het beleid voor mantelwonen is immers niet bedoeld om zomaar overal extra woningen te realiseren. Zeker in het buitengebied is het toevoegen van extra woningen aan strenge voorwaarden verbonden. Een mantelwoonvoorziening kan dan ook niet als zelfstandige woning worden verkocht. Ook dient er in alle gevallen sprake te zijn van één erf. Dus geen aparte inrit/erftoegang of andere vormen van erfsplitsing. Een mantelwoonvoorziening telt ook niet mee als zelfstandige woning in de gemeentelijke woningvoorraad. Een mantelwoonvoorziening wordt wel geregistreerd in de BAG en kan, indien daar behoefte aan is een tijdelijk huisnummer krijgen. De persoon die de mantelwoonvoorziening gaat bewonen dient ingeschreven te staan in het BRP op het betreffende adres en na vervallen van het mantelwonen ook te worden uitgeschreven. Ook moet de voorziening voldoen aan alle daartoe geldende eisen uit wet- en regelgeving, zoals het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Let op, indien er een gebruiks-, verhuur- of onderverhuur overeenkomst tussen partijen wordt afgesloten, kan dat privaatrechtelijk verstrekende gevolgen hebben met betrekking tot bijvoorbeeld huurbescherming, hypotheekvoorwaarden en fiscale aspecten. Hierover dienen partijen zich goed te laten informeren door een jurist of notaris.

Mantelwonen bij een (agrarische) bedrijfswoning

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 het bedrijventerrein 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 bezien. Daarnaast dient er te worden onderzocht of omliggende bedrijfsactiviteiten niet worden belemmerd, bijvoorbeeld als een mantelwoonvoorziening wordt gerealiseerd 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. Omdat het in alle gevallen gaat om 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 voor maximaal 2 personen

Een ontheffing voor een mantelwoonvoorziening is altijd persoonsgebonden voor diegenen die de mantelwoonvoorziening gaan bewonen. De basis voor een mantelwoonvoorziening ligt immers bij de familieband tussen de hoofdbewoner en de bewoner van de mantelwoonvoorziening. Deze vervalt zodra een van de partijen verhuist, komt te overlijden, er sprake is van behoefte aan mantelzorg (met bijbehorende indicatie) of op een andere wijze komt te vervallen. Zoals gezegd is het beleid voor mantelwonen niet bedoeld voor willekeurige huisvesting of zelfstandige bewoning. Daarvoor hebben we ons reguliere woningbouwprogramma en de regels voor woningbouw in het buitengebied (VAB sanering, Ruimte voor Ruimte en dergelijke). Daarnaast is een mantelwoonvoorziening bedoeld als kleinschalige voorziening voor één of maximaal twee personen. Het beleid voor mantelwonen is niet bedoeld voor woongroepen of collectieve woonvormen. Ook daarvoor gelden andere afwegingskaders.

Goede ruimtelijke ordening en passend in de omgeving

Hoewel tijdelijk en afhankelijk, dient er bij het toestaan van een mantelwoonvoorziening sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en dient de voorziening te passen in de omgeving. De gebruikintensiteit 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 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 op een bedrijventerrein of in het buitengebied. In sommige gevallen kan dat betekenen dat er een extra ruimtelijke onderbouwing of nader milieuonderzoek moet worden aangeleverd.