

Beleidsregel Mantelwonen Meerijstad 2024

Het college van Meerijstad heeft,

Gezien artikel 1:3 lid 4 en 4:81 Algemene wet bestuursrecht

Gezien artikel 5.1. eerste lid onder a. Omgevingswet

Gezien artikel 8.0a tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving

Overwegende dat:

- het wenselijk is om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor een vergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 15 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van mantelwoningen. We stimuleren hiermee dat inwoners op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar omkijken zonder dat daarbij een medische indicatie van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur nodig is;
- met het vervallen van de beleidsregel 'Mantelzorgwoningen Meerijstad', waar het 'beoordelingskader mantelzorgbehoefte' onderdeel van uitmaakte, dit beoordelingskader opnieuw vastgesteld dient te worden.

in de vergadering van 27 augustus 2024 besloten:

de 'Beleidsregel Mantelwonen Meerijstad 2024' vast te stellen;

Beleidsregel Mantelwonen Meerijstad 2024

Artikel 1 Definities:

- Mantelwonen: samenwoonvorm van mensen met een sociale relatie vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voortkomend uit een onderlinge ondersteuningsrelatie, zonder dat daarbij een medische indicatie van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur nodig is.
- Mantelzorg: 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-mantelzorg: de periode voorafgaand aan de noodzaak tot mantelzorg, waarbij uit een indicatiestelling van een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur blijkt dat, als gevolg van een progressieve ziekte, een noodzaak tot mantelzorg binnen een periode van maximaal vijf jaar te verwachten is.
- Onderlinge ondersteuningsrelatie: sociale relatie tussen personen waarbij men (oprecht) de bedoeling heeft om naar elkaar om te kijken en elkaar te helpen/bij te staan.
- Sociale relatie: onderlinge verbinding tussen personen voortkomend uit gezins- of familieverband of daarmee gelijk te stellen intensieve binding zoals vriendschappen.
- Mantelwoning: afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelwonen bij een bestaande woning (die rechtens mag bestaan en niet zijnde een recreatiewoning).
- Afhankelijke woonvoorziening: een 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.
- Huishouden in het kader van mantelwonen: een persoon of meer personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voeren. Als het huishouden uit meerdere personen bestaat, gaat het om een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
 - voor onbepaalde tijd samenleven (in een tijdelijke woonvorm);
 - eenieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
 - eigen sanitair, keuken en woonkamer;
 - personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.
 - bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.
- huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

Artikel 2 Beoordelingskader mantelzorgbehoefte

Uit een verklaring mantelzorgbehoefte blijkt het volgende:

- De zorgvrager ontvangt minimaal acht uur per week zorg van de mantelzorgger;
- Deze zorg ontvangt de zorgvrager langer dan drie maanden of naar verwachting langer dan drie maanden na het afgeven van de verklaring;
- Er is sprake van een mantelzorgrelatie;
- Mantelzorg kan daarbij onder andere bestaan uit begeleiding, toezicht en gezelschap houden, hulp bij dagelijkse activiteiten (zoals huishouden, administratie en regeltaken ten aanzien van zorg) en persoonlijke verzorging (zoals aankleden).

Wordt niet aan bovenstaande voorwaarden voldaan dan heeft u een omgevingsvergunning nodig.

Artikel 3 Voorwaarden voor vergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA):

Een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zoals bedoeld in artikel 5.1 eerste lid onder a. Omgevingswet jo. Artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving, ten behoeve van een mantelwoning wordt verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. De mantelwoning mag door één huishouden worden bewoond, van wie ten minste één persoon ondersteuning verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.
2. De mantelwoning wordt ingepast binnen de bestaande, al dan niet vergunning vrije, bouw-, gebruiks- en afwijkmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan en geldende beleid ten aanzien van mantelzorgwoningen.
3. De gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden mogen niet onevenredig worden belemmerd.
4. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
5. Er wordt geen extra inrit aangelegd voor de mantelwoning.
6. Per woning is maximaal één woonvoorziening toegestaan voor mantelzorg, pré-mantelzorg of mantelwonen.
7. De vergunning wordt verleend aan de bewoner van de mantelwoning voor een periode van maximaal 15 jaar. Dit met schriftelijke instemming van de eigenaar van het perceel.
8. De vergunning voor het gebruik van een mantelwoning is een persoonsgebonden vergunning en hangt samen met de ondersteuningsrelatie zoals genoemd in punt 1 tussen de hoofdbewoners en de bewoners van de mantelwoning. Vervalt de relatie door verhuizing, overlijden of andere oorzaken, dan vervalt ook de vergunning voor het gebruik van de mantelwoning.
9. Wijziging (zoals de beëindiging) van de mantelwoonsituatie wordt zo spoedig mogelijk -maar uiterlijk binnen één maand na de wijziging gemeld bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente Meierijstad.
10. Afsplitsing van de mantelwoning en gebruik als zelfstandige woning is niet toegestaan.
11. Een mantelwoning is altijd tijdelijk en kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming.
12. In aanvulling op lid 2 geldt dat voor een tijdelijke, in zijn geheel of in onderdelen, verplaatsbare mantelwoning buiten de bebouwde kom:
 - de oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen. Deze bouwmogelijkheid is extra en geldt boven op de vergunningsplichtige en vergunningsvrije mogelijkheden die op het moment van de aanvraag van toepassing zijn.
13. Een verslag van de omgevingsdialoog (het gesprek met burens en mogelijk andere belanghebbenden) is verplicht en dient bijgevoegd te worden bij de aanvraag.

Artikel 4 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. De juridische grondslag voor deze afwijking op de beleidsregel is te vinden in artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht.

In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden. Andersom is het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning met artikel 5.1, lid 1 onder a, van de Omgevingswet geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsregel, medewerking via deze afwijkmogelijkheid kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

Slotbepalingen

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking daags na publicatie.

Intrekken oude beleidsregel

De 'Beleidsregel Mantelzorgwoningen Meerijstad', vastgesteld op 26 oktober 2021, wordt ingetrokken op de dag van het in werking treden van deze beleidsregel.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Mantelwonen Meerijstad 2024'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in de vergadering van 27 augustus 2024

De secretaris,

Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA,

De burgemeester,

Ir. C.H.C. van Rooij

Toelichting beleidsregel Mantelwonen Meierijstad 2024

1. Aanleiding:

Gemeente Meierijstad streeft naar een samenleving waarin het voor iedereen prettig wonen en leven is. Het feit dat mensen zichzelf kunnen redden binnen de samenleving is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Dit is een gedeelde maatschappelijke verantwoordelijkheid: het kan alleen als we het samen doen. De gemeente stimuleert daarom dat iedereen vanuit zijn eigen mogelijkheden en talenten een bijdrage levert aan zijn of haar omgeving. Op die manier dragen we bij aan ‘samenredzaamheid’: het vermogen van mensen om zich zoveel mogelijk te redden met behulp van hun sociale netwerk, zoals familie, burens en vrienden.

1.1 Mantelzorg en pré-mantelzorg

De laatste jaren wordt een steeds groter beroep gedaan op de eigen kracht, zelfredzaamheid en het sociale netwerk van mensen, zoals mantelzorgers. De behoefte aan passende woonvormen voor ouderen is groot. Beschikbaarheid van zorg is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Het is niet altijd mogelijk om gebruik te maken van een verpleeghuis. De druk op de verpleeghuizen is al hoog: landelijk wachten ongeveer 22.000 mensen op een plek. Daarnaast hebben we te maken met een gespannen woningmarkt, waardoor verhuizen voor (onder andere) senioren naar een geschikte woning moeilijk is. Beschikbare woonvormen tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis zijn dan ook broodnodig. Mogelijkheden voor mantelzorgwonen en pré-mantelzorgwonen, zoals opgenomen in de beleidsregel ‘Mantelzorgwoningen Meierijstad’ (vastgesteld 26 oktober 2021), dragen bij aan de oplossingen voor de hierboven genoemde uitdagingen. Echter voor beide woonvormen dient altijd sprake te zijn van een medische, dan wel langdurige zorgindicatie die óf meteen aan de orde is (mantelzorg) óf binnen 5 jaar wordt verwacht (pré-mantelzorg). Gemeente Meierijstad wil ruimte bieden aan een woonvorm, vergelijkbaar met mantelzorg, waarbij een medische verklaring voor een zorgbehoefte níét meer nodig is: het mantelwonen.

1.2 Mantelwonen

Steeds vaker worden verzoeken ingediend om in kleine kring, met name binnen de familie, elkaar te ondersteunen en samen op één erf te wonen. Ook zonder dat er al meteen sprake is van een langdurige ziekte of medische indicatie. Dus “mantelwonen” in plaats van mantelzorgwonen. Denk daarbij aan volwassen kinderen die hun ouders ondersteunen als ze wat minder mobiel worden, een oogje in het zeil houden, helpen in de huishouding. Maar ook andersom. Grootouders die helpen bij de opvang van de kinderen, helpen bij het onderhouden van de tuin enzovoorts. In zijn algemeenheid gaat het bij mantelwonen om een woonvorm waarbij personen oprecht de bedoeling hebben om naar elkaar om te kijken en elkaar te helpen/bij te staan. Een familierelatie is hierbij geen vereiste. Hiermee gaan we net iets verder dan het zogenaamde ‘meergeneratiewonen’. Een term die de provincie gebruikt in de Omgevingsverordening voor een woonvorm waar ouders en kinderen voor een bepaalde periode bij elkaar kunnen wonen.

Om het min of meer preventief voor elkaar kunnen zorgen of te ondersteunen mogelijk te maken is het noodzakelijk om het huidige beleid aan te passen.

1.3 Wat verandert er?

Omdat bij mantelwonen geen medische verklaring van een medisch deskundige meer wordt gevraagd gaat deze woonvorm verder dan pré-mantelzorgwonen. Het beleid rondom pré-mantelzorgwonen zoals opgenomen in de beleidsregel ‘Mantelzorgwoningen Meierijstad’ wordt daarom vervangen door nieuw beleid voor mantelwonen: de beleidsregel ‘Mantelwonen Meierijstad’.

1.4 Wat blijft onveranderd:

Sinds 2014 is het mogelijk om onder voorwaarden vergunningvrij een mantelzorgwoning te realiseren. Deze regelgeving was landelijk geregeld. Per 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden waarin verschillende wet- en regelgeving is gebundeld. Ook krijgt de gemeente meer eigen regie. Dit betekent dat gemeenten zelf bouwregels moeten opstellen. Deze regels worden vastgelegd in een omgevingsplan. In het omgevingsplan legt de gemeente ook de regelgeving rondom mantelzorgwoningen vast. Deze regelgeving is sinds 2014 onveranderd gebleven en overgenomen in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan van Meierijstad.

In de beleidsregel ‘Mantelzorgwoningen Meierijstad’ hebben we eerder vastgelegd hoe we als gemeente de voorwaarden voor een mantelzorgbehoefte interpreteren waaronder een mantelzorgwoning vergunningvrij kan worden gebouwd. Het gaat dan in het bijzonder om de voorwaarden rondom de medische verklaring. Dit is belangrijk omdat toezicht en handhaving vaak pas achteraf plaatsvindt: als de (al dan niet vergunningvrije) mantelzorgwoning al is gerealiseerd. Daarom is het goed om vooraf duidelijk te zijn in hoe we als gemeente met deze voorwaarden omgaan. Deze voorwaarden waaraan een verklaring voor een mantelzorgbehoefte dient te voldoen zijn uit de beleidsregel ‘Mantelzorgwoningen Meierijstad’ onveranderd overgenomen in deze beleidsregel. (zie artikel 2 van deze beleidsregel).

product	medische noodzaak?	medische verklaring?	soort ondersteuning	procedure	geldigheid
mantelzorg	ja	ja	zorg	vergunningsvrij/ omgevingsvergunning	zolang de zorg nodig is

pré-mantelzorg (vervalt)	nee, maar verwacht binnen 5 jaar	ja	ondersteunen vooruitlopend op zorg	omgevingsvergunning	maximaal 5 jaar
mantelwonen	nee	nee	omzien naar elkaar	omgevingsvergunning	maximaal 15 jaar

Overzicht van woonproducten met de belangrijkste kenmerken.

Samengevat gaat het aangepaste beleid uit van twee sporen:

- Heb je een medische verklaring? Dan is in veel gevallen een mantelzorgwoning vergunningsvrij te realiseren en te gebruiken voor zolang de zorg duurt. De voorwaarden die hiervoor gelden staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De technische bouwregels voor een mantelzorgwoning staan in het Bbl.
- Heb je geen medische verklaring? Vraag dan een omgevingsvergunning aan voor een mantelwoning waarbij we de gebruiksmogelijkheid van een bijbehorend bouwwerk of in pandige voorziening verruimen voor de duur van maximaal 15 jaar. Hierbij gelden de voorwaarden zoals opgenomen in deze beleidsregel. De technische bouwregels waar de woonvoorziening aan dient te voldoen staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

1.5 Doel

Mantelwonen geeft jongeren de mogelijkheid om eerder zelfstandig te gaan wonen. Ook biedt het ouderen de kans om, voordat er sprake is van mantelzorg, al in de buurt van hun kinderen of een andere sociale relatie te gaan wonen. We stimuleren met dit beleid dat inwoners op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar omkijken. Ook past het in een veranderend zorglandschap waarin de zorgvraag toeneemt en de beschikbare middelen en menskracht beperkt zijn. Het min of meer 'uit voorzorg' naar elkaar omkijken is een positieve beweging die we graag ondersteunen door hier ook ruimte voor te bieden.

Ook maakt deze beleidsregel het mogelijk dat, als degene met een mantelzorgindicatie komt te overlijden of verhuist, de achterblijver in de mantelzorgwoning kan blijven wonen. In dat geval dient er sprake te zijn van een onderlinge ondersteuningsrelatie en dient een vergunning voor een mantelwoning te worden aangevraagd.

2. Achtergrond:

Met deze beleidsregel verruimen we de gebruiksmogelijkheid van een bijbehorend bouwwerk of in pandige voorziening voor maximaal 15 jaar ten behoeve van mantelwonen. We verruimen niet de bebouwingmogelijkheden. Voor wat betreft overig gebruik en bebouwingmogelijkheden sluiten we aan bij de bestaande vergunningsvrije en vergunningplichtige regelingen. Dit betekent dat:

- voor het gebruik ten behoeve van mantelwonen altijd een omgevingsvergunning nodig is;
- voor de activiteit bouwen (het bouwen en/of plaatsen) niet altijd een omgevingsvergunning nodig is. Dit hangt af of aan de voorwaarden voor een vergunningsvrij bouwwerk wordt voldaan.

2.1 Onderlinge ondersteuningsrelatie

Er is sprake van mantelwonen als er sprake is van een band tussen personen waarbij men oprecht de bedoeling heeft om elkaar te helpen/bij te staan. Meestal zal het gaan om een familierelatie (ouder-kind). Er kan ook sprake zijn van een andere, vergelijkbare, sociale band tussen bijvoorbeeld vrienden of kennissen. Het beleid voor mantelwonen is gericht op het omzien naar elkaar waarbij men echt bij en met elkaar woont en het perceel met de hoofdwoning deelt. Dit maakt de mantelwoning een afhankelijke woonvorm.

2.2 Geen leeftijds criterium

Het op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar omkijken is niet leeftijdgebonden en daarom nemen we geen leeftijds criterium op.

2.3 Oppervlakte

2.3.1 binnen de bebouwde kom

De maximaal toegestane oppervlakte voor een mantelwoning wordt beperkt door de vergunningsplichtige of vergunningsvrije mogelijkheden die op het moment van de aanvraag van toepassing zijn.

Het gebruiken van deel van een bestaande woning, uitbouw of bijgebouw voor mantelzorg is vergunningsvrij. Dan mag verondersteld worden dat ook nog op te richten vergunningsvrije bebouwing gebruikt kan worden voor mantelzorg. Dat kan dan oplopen, afhankelijk van de oppervlakte bebouwbaar erf, tot 150m2 vergunningsvrije bebouwing die vergunningsvrij voor mantelzorg gebruikt mag worden op grond van het omgevingsplan.

2.3.2 buiten de bebouwde kom

De maximaal toegestane oppervlakte voor een mantelwoning wordt beperkt door de vergunningsplichtige of vergunningsvrije mogelijkheden die op het moment van de aanvraag van toepassing zijn.

Voor een, in zijn geheel of in delen, verplaatsbare woonvoorziening geldt dat de oppervlakte buiten de bebouwde kom maximaal 100 m2 mag bedragen. (artikel 22.37, bruidsschat omgevingsplan). Deze bebouwingmogelijkheid is extra en geldt boven op de vergunningsplichtige of vergunningsvrije mogelijkheden die op het moment van de aanvraag van toepassing zijn.

2.4 Tijdelijkheid

2.4.1 Tijdelijk voor 15 jaar

Een mantelwoning is een tijdelijke, persoonsgebonden voorziening voor 15 jaar.

Dit kan op grond van de Omgevingswet mogelijk gemaakt worden door een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit sluit aan bij het tijdelijke karakter. Bij verstrekking van de vergunning wordt in ieder geval duidelijk opgenomen dat het een vergunning voor maximaal 15 jaar betreft.

2.4.2 Beëindiging binnen 15 jaar

Als door bijvoorbeeld verhuizing of overlijden de mantelwoonrelatie komt te vervallen, vervalt ook de mogelijkheid om de mantelwoning te bewonen. De mantelwoning krijgt dan weer de functie van bijgebouw bij de woning. Het toegevoegde huisnummer komt op dat moment dan ook te vervallen.

Als er sprake is van een mantelwoning waarbij de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt overschreden dan dient de mantelwoning verwijderd te worden. De ruimte voor mantelwonen is immers beperkt tot de reguliere bouwmogelijkheden en biedt geen verruiming van de bouwmogelijkheden.

2.4.3 Beëindiging na 15 jaar

2.4.3.1 Mantelwoonbehoefte is niet meer aanwezig

Na 15 jaar eindigt het verruimd gebruik voor mantelwonen. De mantelwoning krijgt dan weer de functie van bijgebouw bij de woning. Het toegevoegde huisnummer komt op dat moment dan ook te vervallen. Als er sprake is van een mantelwoning waarbij de maximale toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt overschreden dan dient de oppervlakte aan bijgebouwen weer in overeenstemming te worden gebracht met het op dat moment geldende beleid. Dit kan betekenen dat de mantelwoning verwijderd moet worden. De ruimte voor mantelwonen is immers beperkt tot de reguliere bouwmogelijkheden en biedt geen verruiming van de bouwmogelijkheden.

2.4.3.2 Mantelwoonbehoefte is nog steeds aanwezig

Na 15 jaar eindigt het verruimd gebruik voor mantelwonen. Mogelijk dat er op dat moment wel sprake is van een intensieve zorgbehoefte en dus een mantelzorgindicatie. Of op dat moment een vergunning voor een mantelzorgwoning kan worden aangevraagd of onder voorwaarden vergunningsvrij kan worden geplaatst is afhankelijk van het beleid dat op dat moment geldt.

2.5 Afhankelijke voorziening, kenmerken mantelwoning

Een mantelwoning is altijd een afhankelijke voorziening bij een bestaande woning, nooit een zelfstandige woning of een aanzet daartoe. Het beleid voor mantelwonen is immers niet bedoeld om zomaar overall extra zelfstandige woningen te realiseren.

Met afhankelijk wordt bedoeld dat een mantelwoning nooit op zichzelf kan staan. Kenmerken van een mantelwoning zijn dat:

- een mantelwoning niet als zelfstandige woning kan worden verkocht;
- er in alle gevallen sprake dient te zijn van één erf. Dus geen aparte inrit/erftoegang of andere vormen van erfsplitsing;
- een mantelwoning niet meetelt als zelfstandige woning in de gemeentelijke woningvoorraad;
- een mantelwoning wordt geregistreerd in de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen) en krijgt een tijdelijk huisnummer;
- de persoon die de mantelwoning gaat bewonen ook ingeschreven dient te staan in het GBA (Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens) op het betreffende adres (en na verhuizing ook dient te worden uitgeschreven);

Ook moet de mantelwoning voldoen aan alle daartoe geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Let op, als er een gebruiks-, verhuur- of onderverhuur overeenkomst tussen partijen wordt afgesloten kan dat privaatrechtelijk verstrekkinge gevolgen hebben met betrekking tot bijvoorbeeld huurbescherming, hypotheekvoorwaarden en fiscale aspecten. Hierover dienen partijen zich goed te laten informeren door een jurist, de hypotheekverstrekker bank, notaris en/of andere deskundige.

2.6 Mantelwonen bij een (agrarische) bedrijfswoning of recreatiewoning

De regeling voor mantelwonen richt zich vooral 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 mantelwoning daarin past moet per geval worden bekeken. Daarnaast dient er te worden onderzocht of omliggende bedrijfsactiviteiten niet worden belemmerd, bijvoorbeeld als een mantelwoning wordt gerealiseerd in een bijgebouw en die daardoor maatgevend wordt voor de hindercontouren van omliggende bedrijven.

Ook moet er in het bijzonder aandacht worden besteed aan het woon- en leefklimaat.

Een mantelwoning is niet toegestaan in bedrijfsbebouwing en een mantelwoning is niet bedoeld voor de huisvesting van medewerkers of (tijdelijke) werknemers. Hiervoor heeft de gemeente andere regelingen. 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 mantelwoning kan niet worden gerealiseerd bij een recreatiewoning of andere tijdelijke woonvoorziening die niet als permanent hoofdblijf kan worden aangemerkt.

2.7 Persoonsgebonden ontheffing voor bewoning

Een ontheffing voor een mantelwoning is altijd persoonsgebonden voor diegenen die de mantelwoning gaan bewonen. De basis voor een mantelwoning ligt immers bij de sociale relatie tussen de hoofdbewoner en de bewoner van de mantelwoning. Deze vervalt zodra een van de partijen verhuist, komt te overlijden of er sprake is van behoefte aan mantelzorg (met bijbehorende indicatie). 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 mantelwoning bedoeld als kleinschalige voorziening voor één huishouden van één of meer personen. Bijvoorbeeld ouders die bij hun kinderen gaan wonen, een kind dat bij zijn ouders gaat/blijft wonen of een alleenstaande ouder met kinderen die bij ouders gaan wonen. Het beleid voor mantelwonen is niet bedoeld voor woongroepen of collectieve woonvormen. Ook daarvoor gelden andere afwegingskaders.

2.8 Goede fysieke leefomgeving en passend in de omgeving

Hoewel een mantelwoning tijdelijk is en afhankelijk van de hoofdwoning dient er bij het toestaan van een mantelwoning sprake te zijn van een goede fysieke leefomgeving en dient de mantelwoning te passen in de omgeving. Een mantelwoning zal veelal intensiever worden gebruikt dan een mantelzorgwoning. Zo zal de gebruiker van een mantelwoning veelal beschikken over een eigen auto en meer zelfstandig wonen. Daarom dient de hoofdwoning en/of omgeving 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 milieutechnische toetsing. Zeker daar waar het gaat om bewoning van een bijgebouw op een bedrijventerrein of in het buitengebied (zie ook alinea 2.7). In sommige gevallen kan dat betekenen dat er een uitgebreidere ruimtelijke onderbouwing of nader milieuonderzoek moet worden aangeleverd.

3. Juridische borging

Het toetsingskader uit deze beleidsregel wordt verwerkt in het omgevingsplan overeenkomstig de doelstellingen en uitgangspunten van deze beleidsregel. Totdat het toetsingskader in het omgevingsplan is verwerkt verlenen we de omgevingsvergunning op basis van een buitenplanse omgevingsactiviteit, de zogenaamde BOPA. Hiermee wordt tijdelijk (maximaal 15 jaar) afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van mantelwonen.

Met de aanvraag omgevingsvergunning onderbouw je, ondanks de strijdigheid met het omgevingsplan, dat er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Daarnaast toets je aan alle relevante en nieuwe wettelijke vereisten zoals de beleidsregel 'Mantelwonen Meierijstad'.

4. Handhaving

4.1 bestaande situaties

We komen steeds meer casussen tegen waar de kinderen/ouders in een nieuw of bestaand bijgebouw zijn gaan wonen of een bestaand agrarisch gebouw deels ingericht hebben als woning. Dit alles onder de noemer "mantelzorgwoning". In veel gevallen kan er echter geen mantelzorgverklaring overgelegd worden en valt de bewoning ook niet onder de pré-mantelzorgregeling. Als er sprake is van een ouder-kind relatie m.b.t. bewoning wordt de overtreding op dit moment gewraakt, handhaving is op een later tijdstip altijd nog mogelijk. Voor deze situaties biedt de beleidsregel voor mantelwonen mogelijk uitkomst.

4.2 Nieuwe situaties

Het tijdelijke gebruik van de mantelwoning mag op basis van de verleende omgevingsvergunning maximaal 15 jaar in stand blijven. Als de mantelwoning na 15 jaar nog aanwezig is, of er wordt binnen deze periode niet meer voldaan aan de voorwaarden, dan is er de mogelijkheid om:

- a. handhavend op te treden;
- b. te legaliseren als de situatie zich daarvoor leent en het wettelijk ook mogelijk is. We denken hierbij bijvoorbeeld aan situaties in het buitengebied waar gebruik is gemaakt van de extra bebouwingsmogelijkheid van 100 m². Na beëindiging van het gebruik voor mantelwonen ontstaat strijdigheid met het omgevingsplan en dient de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken weer in overeenstemming te worden gebracht met het omgevingsplan. Dit kan door het verwijderen van de mantelwoning maar bijvoorbeeld ook door sloop van een ander bijbehorend bouwwerk.

Intensievere bewoning van percelen zal in algemene zin meer druk op de omgeving opleveren, met als gevolg een toename in de verzoeken om handhaving. Verreweg de meeste inwoners gedragen zich echter als een goede buur. Bovendien willen we dit beleid na 1 jaar evalueren, waarna bijstelling mogelijk is. Om die reden zijn er geen onaanvaardbare risico's te verwachten die een intensievere controle en handhaving vragen.