

Beleidsregels Mantelwonen Gemeente Loon op Zand 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand;

overwegende dat,

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

BESLUIT

Vast te stellen het navolgende:

“Beleidsregels Mantelwonen Gemeente Loon op Zand 2025”

Begrippenlijst

- **Afhankelijke woonvoorziening:** een niet zelfstandige extra woonvoorziening in de hoofdmassa, aan- of uitbouw of bijgebouw, al dan niet vrijstaand, van een hoofd woning (die rechtens mag bestaan), zonder eigen erf of erftoegang voor mantelwonen.
- **Familieband:** een bloedband of aanverwantschap van eerste- of tweedegraads tussen de twee huishoudens. Familie in de eerste graad zijn de directe familieleden, namelijk de (schoon)ouders, partner en kinderen van een persoon. Familie in de tweede graad zijn de broers, zussen, grootouders en kleinkinderen van een persoon.
- **Huishouden:** één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.
- **Huisvesting in verband met mantelwonen:** huisvesting in of bij een woning van één huishouden of maximaal twee personen, waarbij sprake is van een familieband met minstens één van de bewoners van de hoofd woning op het perceel.
- **Mantelwoonvoorziening:** afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelwonen bij of in een bestaande woning of (bestaand) bouwwerk op het perceel voor één huishouden of maximaal twee personen.
- **Mantelwonen:** een samenwoonvorm voortkomend uit een eerste- of tweedegraads familieband.
- **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.
- **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Afkortingenlijst

- BAG: Basisregistratie Adressen en Gebouwen
- Het college: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand.

1. Inleiding

Wonen in de gemeente Loon op Zand is erg fijn. Dat moet behouden blijven voor iedere inwoner. De laatste jaren is het steeds lastiger geweest om voor iedereen een passende woonplek te realiseren. Er is een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen, wat de druk op de woningmarkt vergroot. Gemeente Loon op Zand kent al geruime tijd regelingen voor het realiseren van een woonvoorziening voor mantelzorg. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat er sprake is van intensieve zorg of ondersteuning, aangetoond door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of ander sociaal-medisch adviseur.

seur. Tegelijkertijd zien we een groeiende behoefte aan het samen wonen in elkaars nabijheid, zónder dat er direct sprake is van zorg. Dit noemen we mantelwonen in plaats van mantelzorg. Deze vorm van wonen biedt ruimte voor verbondenheid, onderlinge ondersteuning en een groter gevoel van veiligheid, ook wanneer er nog geen zorgvraag is.

Daarnaast biedt mantelwonen woningzoekenden de kans om zelfstandig te wonen. De gemeente Loon op Zand stimuleert daarom ruimte om te wonen én ruimte voor elke inwoner om zichzelf te kunnen zijn.

1.1 Aanleiding

In het coalitieakkoord van de gemeente Loon op Zand is verwoord dat de gemeenteraad op zoek wil gaan naar vernieuwende en creatieve oplossingen om de markt voor bestaande woningen open te breken. Er moeten voor elke doelgroep woningen komen. Tevens ligt er vanuit het ministerie een aangepast wetsvoorstel "Versterking regie volkshuisvesting" waarin het vergunningsvrij mantelzorg- en familiewoningen bouwen als mogelijke oplossing wordt gezien voor kinderen die geen betaalbare woning kunnen vinden. Met deze beleidsregels voor mantelwonen kunnen we hieraan tegemoet komen.

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 bouwperceel te wonen. Het biedt een kans voor jongeren in Loon op Zand 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 Loon op Zand 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 moet een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of ander sociaal-medisch adviseur kunnen worden overgelegd.
- b. *Mantelwonen*
Mantelwonen is een variant op 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 (uit een eerste- of tweedegraads familieband) : (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 is (nog) geen verklaring nodig. Kortom, mantelwonen is gericht op het faciliteren van een tijdelijke woonvorm aan een familielid in de eerste of tweede graad.
Mantelwonen ziet niet op huisvesten van werknemers of andere werk gerelateerde huisvesting. Daarnaast mag het vestigen van personen c.q. een huishouden niet leiden tot de indruk 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 bouwperceel, als ook de relatie tussen de personen die op het bouwperceel wonen. Het beleid van mantelwonen richt zich naast het wonen ook op de sociale aspecten zoals het faciliteren van nabuurschap en omkijken naar 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 van het) omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand 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 bouwperceel. De grootte van de mantelwoonvoorziening moet passen binnen de in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan gestelde totaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken of gelijklopende bouwwerken, met een maximale oppervlakte van 75 m² voor de mantelwoonvoorziening.

Daarnaast staan regels omtrent het gebruik van de gronden opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand. Hierbij is het noodzakelijk dat het binnen de aangewezen gronden toegestaan is om te wonen.

Voor de duur van het tijdelijk bewonen van de mantelwoonvoorziening wordt aangesloten bij de wet- en regelgeving omtrent pré-mantelzorg. Er wordt een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de maximale duur van 10 jaar. Besloten is om voor mantelwonen af te wijken van de vereisten 'mantelzorgindicatie' en 'intensieve zorg'.

3.1 Voorwaarden

1. Het betreft de eerste mantelwoonvoorziening op het bouwperceel;
2. De mantelwoonvoorziening is gesitueerd op gronden met een bestemming waar wonen rechtstreeks is toegestaan;
3. De mantelwoonvoorziening wordt ingepast binnen de bestaande, al dan niet vergunning vrije, bouw- en ontheffingsmogelijkheden van het ter plekke geldende omgevingsplan en geldende beleid ten aanzien van mantelzorgvoorzieningen.
4. Er wordt geen extra inrit aangelegd voor de mantelwoonvoorziening;
5. De huisvesting in verband met mantelwonen mag in of bij een woning van één huishouden of maximaal 2 personen;
7. Het moet gaan om een familieband in de eerste- of tweede graads ;
8. De omgevingsvergunning wordt verleend aan de eigenaar van het bouwperceel voor de duur van maximaal 10 jaar;
9. De ontheffing voor het gebruik van een mantelwoonvoorziening is een persoonsgebonden ontheffing en hangt samen met de familierelatie zoals genoemd in punt 7 tussen de hoofdbewoners en de bewoners van de mantelwoonvoorziening. Vervalt de relatie door verhuizing, overlijden of andere oorzaken, dan vervalt ook de ontheffing voor het gebruik van de mantelwoonvoorziening.
10. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en goede ruimtelijke, milieutechnische en stedenbouwkundige inpassing. Dat wil zeggen dat gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden niet onevenredig mogen worden belemmerd en dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van gebruik-, verkeer- en parkeerdruk. Ook dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat minimaal gelijk aan die van de hoofdwoning;
11. Afsplitsing van de mantelwoonvoorziening en gebruik als zelfstandige woning is niet toegestaan;
12. Het bouwperceel waarop de ontheffing van toepassing is, heeft een oppervlakte van minimaal 500 m².

3.2 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 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 bouwperceel;
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: 'Beleidsregels Mantelwonen Gemeente Loon op Zand 2025'.

Deze beleidsregels worden openbaar bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad van Loon op Zand 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 vastgesteld op 6 mei 2025,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand,

*De secretaris,
C.A. de Haas*

*de burgemeester,
H.A.G. Ronnes*

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

In de gemeente Loon op Zand willen we mantelwonen toestaan in geval van eerste- en tweedegraads 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 zitten. Dat gaat immers voorbij aan het doel van mantelwonen (onderlinge relatie). Bovendien leidt wonen in familieverband in het algemeen tot minder onenigheid en overlast.

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 bouwperceel. 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 bouw mogelijkheid. Door de oppervlakte te begrenzen blijft er ook nog ruimte over voor "reguliere" bijgebouwen zoals een schuur of een garage. Dat betekent zowel binnen als buiten de bebouwde kom een maximale oppervlakte van 75 m². Een dergelijke oppervlakte biedt in het kader van mantelwonen voldoende ruimte voor de huisvesting van één huishouden of maximaal 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 (keuken, badkamer en toilet) 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 10 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 afwijking 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 bouw mogelijkheden en betreft het geen uitbreiding van de bouw mogelijkheden. 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 bouwperceel. 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 de 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 bouwwerken leefomgeving (Bbl). Let op, indien er een gebruiks-, verhuur- of onderverhuur overeenkomst tussen partijen wordt afgesloten, kan dat privaatrechtelijk verstrekking 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 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 voor één huishouden of 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. Daarnaast is een mantelwoonvoorziening bedoeld als kleinschalige voorziening voor één huishouden of maximaal twee personen. Het beleid voor mantelwonen is niet bedoeld voor woongroepen of collectieve woonvormen. Ook daarvoor gelden andere afwegingskaders.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en passend in de omgeving

Hoewel tijdelijk en afhankelijk, dient er bij het toestaan van een mantelwoonvoorziening sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en dient de 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 hoofdwooning te beschikken over voldoende parkeer gelegenheid conform het parkeerbeleid 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 beteken dat er een extra ruimtelijke onderbouwing of nader milieuonderzoek moet worden aangeleverd.