



Beleidsregels mantelwonen gemeente Tilburg

Intitulé

Beleidsregels mantelwonen gemeente Tilburg

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tilburg;

Gelet op artikel 1:3 lid 4 en 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

Gelet op artikel 5.1. eerste lid onder a. Omgevingswet; en

Gelet op artikel 8.0a tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving,

Overwegende dat,

Het realiseren van een tijdelijke tweede woning op bestaande kavels op korte termijn een bijdrage kan leveren aan het woningtekort, omdat

1. Het bijbouwen van een (pre-)mantelwoning of familiewoning op bestaande kavels bij een woning een oplossing kan bieden voor een grote groep mensen die zo lang mogelijk in hun eigen omgeving wil blijven wonen met zorg en of ondersteuning van een naaste,
2. Het bijbouwen van een tijdelijke tweede woning op het perceel op korte termijn een tijdelijke oplossing kan bieden voor jongeren die in de huidige woningmarkt geen betaalbare woningen kunnen vinden.
3. Het wenselijk is om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Besluit

Vast te stellen de **'Beleidsregels mantelwonen gemeente Tilburg'**

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Tilburg van 7 juli 2026

waarnemend gemeentesecretaris van Tilburg

mevr. ir. J.G. Robberse

De burgemeester van Tilburg

mevr. F.Q. Gräper - van Koolwijk

Inleiding

In onze gemeente bestaat de behoefte om op percelen een extra woning te realiseren om met naasten bij elkaar te wonen, elkaar te ondersteunen of van zorg te voorzien ook zonder dat er sprake is van een zorgbehoefte. We vinden het belangrijk dat mensen langer zelfredzaam kunnen zijn. Ouderen moeten langer zelfstandig kunnen blijven wonen, zo nodig met begeleiding of een zorgvraag. In veel gevallen is het toestaan van een permanente extra woning vanuit het huidige ruimtelijk beleid onwenselijk. Daar waar we op basis van ons huidige ruimtelijk beleid, een permanente tweede woning niet mogelijk of wenselijk vinden, kunnen we meewerken met een tijdelijk ontheffing. In veel gevallen zien we dat dit ook de wens is van onze inwoners die (tijdelijk) voor elkaar willen zorgen en daarvoor in elkaars nabijheid te zijn. Als gemeente vinden we dit belangrijk, omdat we het 'voor elkaar zorgen', familiewonen of voorbereiden op mantelzorg belangrijk vinden en we op korte termijn kunnen bijdragen aan de woonopgave.

Mantelwonen biedt kansen voor jongeren om eerder zelfstandig te kunnen wonen.

We hebben geconcludeerd dat het Omgevingsplan gemeente Tilburg nog onvoldoende in ruimte en mogelijkheden voorziet voor mantelwonen.

Om nu, gezien de huidige behoefte, meer duidelijkheid te creëren over de mogelijkheden voor realisatie van mantelwoningen stellen we deze beleidsregels vast. We creëren met deze beleidsregels voor de duur van maximaal 10 jaar de mogelijkheid om af te wijken van het Omgevingsplan gemeente Tilburg. In deze beleidsregels wordt aangegeven hoe invulling gegeven wordt aan de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning die gericht zijn op het in gebruik nemen van een bouwwerk als mantelwoning. Voordeel van deze beleidsregel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan inwoners.

Wat is een mantelwoning?

Een mantelwoning is een tijdelijke woonvoorziening voor een naaste waarbij sprake is van een sociale relatie. Het gaat bij mantelwonen voornamelijk om omkijken naar elkaar, elkaar helpen en ondersteunen zonder dat sprake is van intensieve zorg. Ook pré-mantelzorg wonen kan plaatsvinden in een mantelwoonvoorziening.

Mantelwonen is niet bedoeld voor huisvesting voor werknemers, of werkgerelateerde personen.

Daarnaast is mantelwonen niet bedoeld voor particuliere huursituaties waarbij de indruk gewekt wordt, dan wel feitelijk een financieel voordeel bereikt wordt met verhuur.

Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met mantelwonen



Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor huisvesting in verband met mantelwonen kan voor maximaal 10 jaar worden verleend, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd door de eigenaar van het woonperceel waarop de mantelwoonvoorziening voorzien wordt voor de duur van maximaal 10 jaar; en
 2. Minstens één bewoner van de mantelwoonvoorziening heeft een sterke sociale relatie of band met de hoofdbewoner van het perceel; en
 3. Op een bouwwerkperceel is maximaal één mantelwoonvoorziening toegestaan; en
 4. De mantelwoonvoorziening wordt door maximaal één huishouden van maximaal 2 personen bewoond; en
 5. De mantelwoonvoorziening wordt ingepast binnen:
 - a. een legaal aanwezig bestaand gebouw; of
 - b. in een nieuw te bouwen gebouw:
- dat past binnen de bouw- en afwijkmogelijkheden van het omgevingsplan; of
 - past binnen de vergunningvrije bouw mogelijkheden die de Omgevingswet biedt; of
 - Dat door het bevoegd gezag in afwijking van het omgevingsplan volgens een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar wordt geacht; en
6. De tijdelijke mantelwoonvoorziening is niet groter dan 100m² (BVO); en
 7. De mantelwoonvoorziening moet voldoen aan het bepaalde in het Besluit bouwwerken leefomgeving; en
 8. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wil zeggen dat de toevoeging van woonruimte niet mag leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon-, werk- en leefklimaat van de directe omgeving en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen; en
 9. De mantelwoonvoorziening moet milieutechnisch toelaatbaar zijn.

Beleidsregels bij een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met mantelwonen

Het college hanteert ten behoeve van een goed woon-, werk- en leefklimaat de volgende beleidsregels:

1. Onder een sociale relatie wordt een persoonlijke, emotionele band verstaan. Een sociale relatie onderscheidt zich van een zorg of huur relatie. Van een sociale relatie is in ieder geval sprake bij een 1e-, 2^e- en 3^e-graads familiebanden.
2. De vergunning is persoonsgebonden.
3. In de omgevingsvergunning voor de mantelwoonvoorziening worden de volgende vergunningvoorschriften opgenomen:
 - a. Verbod op zelfstandig gebruik

De mantelwoonvoorziening mag niet als zelfstandige woning worden gebruikt. Van zelfstandig gebruik is in ieder geval sprake indien de mantelwoonvoorziening wordt bewoond zonder dat sprake is van een sociale relatie als bedoeld in voorschrift c tussen de bewoners van het hoofdgebouw en de bewoners van de mantelwoonvoorziening.

- b. Functionele verbondenheid

De mantelwoonvoorziening dient functioneel verbonden te blijven met het hoofdgebouw en mag uitsluitend worden gebruikt in samenhang met het gebruik van het hoofdgebouw door personen die een sociale relatie met elkaar hebben als bedoeld in voorschrift c. Gebruik van de mantelwoonvoorziening los van het hoofdgebouw is niet toegestaan.

- c. Sociale relatie

Onder een sociale relatie wordt verstaan hetgeen daaronder wordt begrepen in de door het college vastgestelde beleidsregel

4. De mantelwoonvoorziening mag uitsluitend worden gebruikt zolang sprake is van een sociale relatie als bedoeld in deze beleidsregel.
 - a. Gebruik door aangewezen personen
 - b. De mantelwoonvoorziening mag uitsluitend worden gebruikt door de volgende personen:

- bewoners van het hoofdgebouw; of
- bewoners van de mantelwoonvoorziening.

Gebruik door andere personen is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college.



c. Beëindiging sociale relatie

Indien de sociale relatie als bedoeld in voorschrift 3 eindigt, dient het gebruik van de mantelwoonvoorziening als zodanig binnen 3 maanden te worden beëindigd

d. Herstelverplichting

Binnen 6 maanden na beëindiging van de sociale relatie dient:

1. het gebruik van de mantelwoonvoorziening als woonruimte te zijn beëindigd;
 2. en de situatie in overeenstemming te zijn gebracht met het omgevingsplan, waarbij zelfstandige bewoning niet is toegestaan.
- e. Voorzieningen

Het aanwezig zijn van voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en een eigen toegang is toegestaan.

Deze voorzieningen doen niet af aan het verbod op gebruik als zelfstandige woning als bedoeld in voorschrift a.

f. Adressering

Aan de mantelwoonvoorziening wordt geen afzonderlijk huisnummer toegekend.

g. Meldplicht

- De vergunninghouder meldt schriftelijk aan het college binnen 4 weken:
- a. beëindiging van de sociale relatie; b. wijziging van de bewoners van het hoofdgebouw of de mantelwoonvoorziening; c. wijziging in het gebruik van de mantelwoonvoorziening.

Bijzondere aanvraagvereiste omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met mantelwonen

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van mantelwonen gaat onverminderd de wettelijke indieningsvereisten in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

1. de volledige (persoons)gegevens van de bewoners van de mantelwoonvoorziening en het hoofdgebouw; en
2. beschrijving waarom de sociale relatie vergelijkbaar is met een 1e-, 2e- en 3e- graads familieband; en
3. situatietekening met daarop aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de parkeer-behoefte; en afstand van ramen en gevelopeningen tot de direct aangrenzende perceelsgrenzen; en
4. situatietekening inclusief de situering van de gewenste woonruimte op schaal en voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte; en
5. plattegrondtekeningen van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie, op schaal en voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten; en
6. geveltekeningen van de bestaande en nieuwe situatie op schaal en voorzien van maatvoering; en
7. doorsnede-tekening van de bestaande en beoogde nieuwe situatie op schaal en voorzien van maatvoering; en
8. informatie over de wijze waarop de burens zijn geïnformeerd over het plan (conform de richtlijn omgevingsdialoog) en wat daarvan de uitkomst is.

Toelichting op Beleidsregels mantelwonen gemeente Tilburg Toelichting op de regels Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met mantelwonen

Ten behoeve van een goed woon-, werk- en leefklimaat zijn voorwaarden voor verstrekking van een omgevingsvergunning gesteld.

Voorwaarde 1 ziet op dat de juridisch aansprakelijke persoon de aanvraag indient en vraagt om een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar.

Voorwaarde 2 borgt dat een sociale relatie moet bestaan voordat medewerking wordt verleend. Het beleid isf niet bedoeld voor willekeurige huisvesting of zelfstandige bewoning.

Voorwaarde 3 ziet op dat op elk perceel maximaal een mantelwoonvoorziening kan worden gerealiseerd.

Voorwaarde 4 houdt grip op dat mantelwonen kleinschalig blijft met een beperkte impact op de omgeving. Voorwaarde 4 voorkomt dat woongroepen of collectieve woonvormen gebruik kunnen maken van dit afwegingskader.

Voorwaarden 5 en 6 regelen dat deze beleidsregels slechts een ontheffing betreft ten aanzien van toegelaten gebruik geregeld in het omgevingsplan. Deze regeling is immers niet bedoeld voor extra bouwen of verhardingsmogelijkheden. Door de huidige bouw en afwijkingsmogelijkheden van het omgevingsplan in stand te houden worden percelen niet onnodig verhard of volgebouwd. De maximum toegelaten omvang van 100m² borgt bij de meeste bouwpercelen dat er nog voldoende ruimte overblijft voor reguliere bijgebouwen zoals een berging, schuur of garage.



Voorwaarde 7 verwijst naar de minimale wettelijke woonkwaliteit waaraan voldaan moet worden. Voorwaarde 8 borgt dat de toevoeging van de woonruimte niet hinderlijk/ beperkend mag zijn voor de omgeving. Middels het bestemmen van gronden, toekennen van functies aan locaties en het specifiek aanbrengen van bouwvlakken in de buurt van onder meer (agrarische) bedrijven en ruimtelijk relevante infrastructuur is ontwikkelings- en gebruiksruimte toegekend. Door het toelaten van woonruimte buiten bouwvlakken kan de toegekende ontwikkelingsruimte/ gebruiksruimte worden aangetast waardoor sommige bedrijven, of infrastructuur niet of niet langer al hun activiteiten uit mogen voeren en of op vol vermogen mogen uitvoeren.

Voorwaarde 9 refereert naar dat woonruimte die gecreëerd wordt gevoelig is. En dat deze wettelijk gezien niet gevestigd mag worden op een milieugevoelige locatie. Hierbij moet gedacht worden aan locaties met een te groot veiligheidsrisico, te hoge geluidsbelasting, te hoge geurbelasting, fijnstofbelasting en dergelijke. Dit speelt zich vooral af in de buurt van bedrijven, agrarische gronden en ruimtelijk relevante infrastructuur. In sommige gevallen kan dit voor een aanvrager betekenen dat een extra ruimtelijke onderbouwing of milieuonderzoek moet worden aangeleverd.

Beleidsregels bij een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met mantelwonen

Om vooraf duidelijkheid te geven over op welke manier de gemeente Tilburg een aanvraag beoordeeld en welke voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden zijn beleidsregels opgenomen.

Aanvraagvereiste omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met mantelwonen

Ter beoordeling van een aanvraag is informatie benodigd. Aangegeven staat onder de aanvraagvereiste welke informatie de Gemeente Tilburg nodig heeft voor het beoordelen van deze aanvraag.