Beleidsregel mantelwonen gemeente Laarbeek 2026

Intitulé
Beleidsregel mantelwonen gemeente Laarbeek 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet en artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Overwegende dat:

- De gemeente Laarbeek regelmatig verzoeken krijgt van familieleden die bij elkaar willen wonen op hetzelfde perceel, zonder dat reeds sprake is van een acute (mantel)zorgbehoefte, hetgeen op grond van het omgevingsplan thans niet is toegestaan;

- De gemeente Laarbeek desalniettemin onder voorwaarden in deze behoefte van 'mantelwonen' wil kunnen voorzien; en
- Het daarom wenselijk is om door middel van een beleidsregel invulling te geven aan de beoordelingsvrijheid van het college, ter beantwoording van de vraag onder welke voorwaarden (in elk geval) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in verband met mantelwonen.

Artikel 1. Toepassingsbereik
Deze beleidsregel gaat over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij woningen, ten behoeve van huisvesting in de vorm van mantelwonen, en biedt hiervoor een beoordelingskader.

Artikel 2. Begripsbepalingen
In dit besluit wordt verstaan onder:

- *Mantelwonen:* het gebruik van een bouwwerk, behorend bij een woning, als afhankelijke woonvoorziening door een huishouden van maximaal 2 personen die in de eerste of tweede graad familiair verwant zijn aan de hoofdbewoners van die woning, waarbij geen sprake is van een intensieve onderlinge zorgrelatie;

- *Mantelwoning:* een afhankelijke woonvoorziening in de hoofdmassa, aan- of uitbouw of (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofdwoning (die rechtens mag bestaan), zonder eigen erf of erftoegang voor mantelwonen;

- *Mantelwoner:* bewoner van een mantelwoning;

- *Hoofdwoning:* de op grond van het omgevingsplan rechtstreeks toegestane permanente woning;

- *Hoofdbewoner:* de bewoner van de hoofdwoning;

- *Bloedverwantschap tot in de tweede graad:* de graad van bloedverwantschap wordt bepaald door het getal der geboorten, die de bloedverwantschap hebben veroorzaakt. Hierbij telt een erkenning, een gerechtelijke vaststelling van het ouderschap of een adoptie als een geboorte.

Artikel 3. Aanvraagvereisten

1. De aanvraag voor een mantelwoning wordt ingediend via het Omgevingsloket door de bewoner van de hoofdwoning.
2. Om te voldoen aan artikel 7.207b, tweede lid, van de Omgevingsregeling, houdende de aanvraagvereisten voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, worden bij de aanvraag de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
    a. Het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
    b. Een opgave van de bruto inhoud in m^3 en de bruto vloeroppervlakte in m^2 van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
    c. Een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
        1. De afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
        2. De situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
        3. De wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
        4. De aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
        5. Het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
        6. Alle overige bouwwerken.

    d. De inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein;
    e. Bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag voor de mantelwoning betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
    f. De persoonsgegevens van de beoogde mantelwoner(s);
    g. Bewijs van bloedverwantschap tot en met de 2^e graad tussen de hoofdbewoner(s) en de mantelwoner(s);
    h. Gespreksverslag van de omgevingsdialoog met belanghebbenden;

Artikel 4. Beoordelingscriteria

Het college kan een omgevingsvergunning voor een mantelwoning verlenen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. De mantelwoning:
        a. moet voldoen aan de bouwregelgeving op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
        b. is aangesloten op de nutsvoorzieningen en riolering van de hoofdwoning;
        c. is bereikbaar vanuit de openbare weg;
        d. Beschikt over een eigen voordeur;
        e. beschikt over minstens één eigen parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeerplaats is aanvullend ten opzichte van de ten tijde van de aanvraag bestaande parkeervoorzieningen van de hoofdwoning;
        f. heeft een oppervlakte van minimaal 30 en maximaal 100 m^2
        g. past binnen de bestaande bouw- en afwijkingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan.
    b. Ten behoeve van de mantelwoning wordt geen eigen erf of inrit gerealiseerd;
    c. Per hoofdwoning is sprake van maximaal één mantelwoning en de mantelwoning is niet gelijktijdig aanwezig met een mantelzorgwoning of enige andere vorm van afhankelijke woonvoorziening;
    d. Er is sprake van bloedverwantschap in de eerste of tweede graad tussen ten minste één van de beoogde mantelwoner(s) en één van de bewoners van de hoofdwoning;
    e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefmilieu;

f. Belangen van derden, waaronder tevens begrepen de belangen van omliggende bedrijven, worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 5. Besluit

1. Het besluit op een aanvraag omgevingsvergunning voor een mantelwoning is gericht aan de eigenaar van de hoofdwoning.
2. De Omgevingsvergunning bevat in ieder geval de volgende informatie:

a. Het adres van de mantelwoning waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
b. De voorschriften die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
c. De overweging dat de mantelwoning ondergeschikt is aan de hoofdwoning en dat er geen sprake is van een zelfstandige woning;
d. De instandhoudingstermijn van maximaal 10 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit met mogelijkheid tot verlenging

Artikel 6. Vergunningsvoorschriften

Als voorschriften bij de omgevingsvergunning worden in ieder geval opgenomen:

1. Gedurende de gehele looptijd van de omgevingsvergunning wordt voldaan aan de in artikel 4, onder a en b, van deze beleidsregel opgenomen voorwaarden;
2. Zowel de bewoner(s) van de hoofdwoning als de mantelwoner(s) staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
3. De mantelwoning wordt bewoond door een huishouden van maximaal 2 personen van wie ten minste één persoon in de eerste of tweede graad bloedverwant is aan ten minste één van de bewoners van de hoofdwoning;
4. In afwijking van het bepaalde in het derde lid, is het toegestaan om de bewoning van de mantelwoning voort te zetten indien het in het derde lid bedoelde bloedverwantschap verloren gaat, door overlijden, relatiebreuk of andere daarmee gelijk te stellen omstandigheden die leiden tot een wijziging in de samenstelling van het huishouden van hoofdbewoners, respectievelijk de mantelwoners.
5. Het gebruik van het bouwwerk als mantelwoning is toegestaan voor een periode van maximaal 10 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit, met mogelijkheid tot verlenging;
6. De verleende omgevingsvergunning geeft in geen geval recht op een permanente woonbestemming en/of woongebruik;
7. De vergunninghouder is de hoofdbewoner van het perceel met daarop de hoofdwoning;
8. De omgevingsvergunning is niet overdraagbaar;
9. Van wijzigingen (zoals beëindiging) van de mantelwoning wordt zo spoedig mogelijk – doch uiterlijk binnen één maand na de wijziging - melding gedaan bij het bevoegd gezag.

10. Artikel 7. Intrekken

1. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien:
    a. De vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
    b. Binnen 6 maanden na vergunningverlening de mantelwoning niet is voorzien van een zelfstandig huisnummer;
    c. De reeds gerealiseerde mantelwoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
    d. De mantelwoning wordt gebruikt in strijd met de in de omgevingsvergunning opgenomen voorschriften.
2. Alvorens tot intrekking van de omgevingsvergunning over te gaan op grond van het bepaalde in het eerste lid, en onder d, stelt het college de vergunninghouder

in de gelegenheid om zijn handelen binnen een door het college gestelde redelijke termijn alsnog in overeenstemming te brengen met de omgevingsvergunning.

Artikel 8. Hardheidsclausule
In aanvulling op de mogelijkheid om op grond van artikel 4:84 van de Awb in individuele gevallen af te wijken van deze beleidsregels, kan het college in ieder geval afwijken van deze beleidsregels voor één van de hieronder genoemde gevallen:

- Gevallen waarin tussen de hoofdbewoner(s) en de beoogde mantelwoner(s) geen sprake is van een bloedverwantschap tot in de tweede graad, doch er aantoonbaar sprake is van een zeer nauwe, daarmee gelijk te stellen relatie; of
- Gevallen waarbij de beperkingen in dit beleid anderszins onevenredig zijn voor de aanvrager.

Artikel 9. Inwerkingtreding
Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking hiervan.

Artikel 10. Citeertitel
Dit besluit wordt aangehaald als: "Beleidsregel Mantelwonen gemeente Laarbeek 2026".

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek in de vergadering van 09 december.

College van burgemeester en wethouders,

Gemeentesecretaris,
J.W.M. van de Ven

Burgemeester
L.A.G.P. van der Aa

Nota van Toelichting

Aanleiding
De gemeente Laarbeek streeft naar een samenleving waarin het voor iedereen prettig wonen en leven is. Binnen die samenleving vinden we het belangrijk dat inwoners elkaar kunnen ondersteunen wanneer dat nodig is. Dit vraagt om zelfredzaamheid: het vermogen van mensen om, met behulp van hun naasten, een goed en zelfstandig leven te leiden.

1.2 Mantelwonen
De gemeente Laarbeek wil ruimte bieden voor een nieuwe woonvorm, vergelijkbaar met mantelzorg, waarbij het niet langer noodzakelijk is om een medische verklaring voor een zorgbehoefte aan te leveren in tegenstelling tot mantelzorg waarbij een medische verklaring voor een zorgbehoefte wél noodzakelijk is. Steeds vaker ontvangt de gemeente verzoeken van inwoners om in een kleinschalige setting te wonen, voornamelijk binnen de familie, zodat men elkaar kan ondersteunen en helpen op het eigen erf. Dit geldt ook in situaties waarin er (nog) géén sprake is van langdurige ziekte of een medische indicatie. Deze specifieke vorm van samenwonen wordt binnen de gemeente aangeduid als mantelwonen.

Mantelwonen biedt diverse voordelen. Het stelt familieleden in staat om elkaar dichtbij te ondersteunen en de zorg voor elkaar meer praktisch en persoonlijk vorm te geven. Tegelijkertijd draagt het bij aan de doorstroming op de woningmarkt: ouderen kunnen verhuizen naar een mantelwoning op het erf van hun kinderen, terwijl de kinderen de hoofdwoning betrekken. Bovendien kan mantelwonen een oplossing zijn voor starters op de woningmarkt, die momenteel moeilijk een geschikte woning kunnen vinden.

Binnen de gemeente Laarbeek geldt als voorwaarde dat de onderlinge relatie tussen de bewoners niet verder mag reiken dan de tweede graad van bloedverwantschap; ouders, kinderen, broers, zussen, grootouders en kleinkinderen.

1.3 Wat is nieuw?
We hebben invulling gegeven aan onze beleidsruimte in het kader van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor mantelwonen. Het is niet zo dat dit eerder niet mogelijk was, maar hiervoor was geen afwegingskader voorhanden. Met dit afwegingskader maken wij inzichtelijk in welke situaties en onder welke voorwaarden wij bereid zijn om een dergelijke omgevingsvergunning te verlenen, en in welke situaties dat niet voor de hand ligt.

Toelichting artikel 1
Deze beleidsregel biedt een beoordelingskader voor de aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) betreffende uitsluitend het *gebruik* van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Daarmee ziet deze beleidsregel uitdrukkelijk niet op de (ruimtelijke) omgevingsplanactiviteit met betrekking tot het bouwen van bouwwerken. Daarvoor volstaat het toetsingskader dat het Omgevingsplan hiervoor biedt. Deze beleidsregel biedt dus niet meer of andere bouwmogelijkheden dan waarin het Omgevingsplan voorziet.

Het voorgaande betekent dat, indien de mantelwoonbehoefte gepaard gaat met een behoefte aan meer ruimte voor bijbehorende bouwwerken, dat aspect een eigen ruimtelijke afweging vergt. Die valt buiten het toepassingsbereik van deze regeling.

Indien sprake is van mantelzorg, dan is een mantelzorgwoning onder voorwaarden vergunningsvrij. De gemeente Laarbeek heeft nadere regels opgesteld over wanneer sprake is van mantelzorg en biedt hiervoor ook een mantelzorgtest aan via de gemeentewebsite. Deze beleidsregel heeft op die situatie geen betrekking en adresseert uitsluitend vergunning-plichtige situaties in het kader van de buitenplanse

omgevingsplanactiviteit. Een zorgrelatie tussen de hoofdbewoner(s) en mantelwoner(s) is in dit kader geen vereiste.

Toelichting artikel 2
Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen, en ook op grond van andere wet- en regelgeving geen definitie van toepassing is, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Toelichting artikel 3
Voor aanvragen die bedoeld zijn in deze beleidsregel, worden in dit artikel specifieke eisen genoemd waaraan tenminste dient te worden voldaan. Deze informatie is nodig om de aanvraag goed te kunnen beoordelen.

Voor het indienen van een aanvraag zijn ingevolgde de legesverordening leges verschuldigd.

Toelichting artikel 4
Dit artikel geeft aan wanneer aan de aanvraag medewerking kan worden verleend aan de verlening van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiermee wordt invulling gegeven aan de beoordelingsruimte van het college, ter beantwoording van de vraag of in een concreet geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het uitgangspunt is dat, indien aan de beoordelingscriteria van dit artikel kan worden voldaan en de vergunningsvoorschriften van artikel 5 in de omgevingsvergunning worden geborgd, het aangevraagde mantelwonen op een ruimtelijk verantwoorde manier kan plaatsvinden. Er dus sprake van ETFAL.

Overigens ontslaat deze toestemming de aanvrager niet van eventuele verplichtingen op grond van andere wet- en regelgeving. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan de bouwregelgeving op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voor een mantelwoning wordt een parkeernorm van 1 gehanteerd. De argumentatie hiervoor is dat de gemiddelde woningbezetting niet significant zal veranderen ten opzichte van de situatie waarin de woning op reguliere wijze wordt bewoond en ook sprake kan zijn van meerdere gezinsleden met een auto.

In dit artikel is ook geregeld dat er sprake moet zijn van bloedverwantschap tussen de hoofdbewoner(s) en de mantelwoner(s). Dit waarborgt dat er sprake is van een vorm van samenwonen die niet is gericht op financieel gewin, huisvesting van arbeidsmigranten, et cetera.
Indien naar oordeel van het college echt sprake is van een uitzonderlijk geval waarin mantelwonen wenselijk is, bijvoorbeeld omdat sprake is van een anderszins diepgaande sociale relatie, kan gebruik worden gemaakt van de hardheidsclausule.

Toelichting artikel 5

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in het besluit rondom de BOPA.

Toelichting artikel 6
Dit artikel regelt de vergunningsvoorschriften die worden gesteld aan de omgevingsvergunning voor het mantelwonen. Deze voorschriften zijn noodzakelijk om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen.

In de gemeente Laarbeek kiezen we er niet voor om de namen van de mantelwoners in de omgevingsvergunning vast te leggen. Wel staat de omgevingsvergunning op naam

van de hoofdbewoner en is de omgevingsvergunning door deze persoon niet overdraagbaar aan een nieuwe hoofdbewoner, bijvoorbeeld na verkoop. Dit maakt het mogelijk dat gedurende de looptijd van de omgevingsvergunning maximaal twee familieleden bij de hoofdwoning kunnen mantelwonen. Wie die mantelwoners zijn – bijvoorbeeld eerst het ene, en daarna het andere volwassen kind – ligt niet vast. Zolang sprake is van een bloedverwantschap tot in de tweede graad, staat de omgevingsvergunning dit toe. Verhuist de hoofdbewoner echter, dan komt aan de toegestane mantelwoonsituatie een einde.

Het gebruik van het bouwwerk als mantelwoning is toegestaan voor een periode van maximaal 10 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit. Door deze termijn aan te houden houdt de gemeente grip op de ruimtelijke ordening: na verloop van tijd kan worden beoordeeld of de termijn kan worden verlengd of de vergunning moet worden beëindigd. Zo wordt voorkomen dat tijdelijke bijgebouwen alsnog permanent als zelfstandige woningen worden gebruikt.

Toelichting artikel 7
Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende omgevingsvergunning in te trekken indien een van de genoemde situaties zich voordoet.

Toelichting artikel 8
Artikel 4:84 van de Awb biedt naast de verplichting te handelen in overeenstemming met een beleidsregel, tevens de mogelijkheid hiervan af te zien indien het handelen conform de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Op grond hiervan is het mogelijk om in bijzondere, individuele gevallen, waarop in de beleidsregels niet is of kon worden voorzien, af te wijken van de algemeen geldende beleidsregels. Artikel 4:84 van de Awb staat niet in de weg dat deze beleidsregels worden voorzien van een hardheidsclausule welke regels stelt op grond waarvan afgeweken kan worden van deze beleidsregels. In artikel 8 van deze beleidsregels is de hardheidsclausule voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.