

## **Beleidsregels tijdelijke huisvesting op eigen erf gemeente Dijk en Waard**

De gemeente Dijk en Waard vergrijst in hoog tempo. Steeds meer ouderen blijven tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen en ontvangen zorg in de thuissituatie. De beschikbaarheid van professionele zorg neemt steeds verder af en hierdoor groeit het beroep op eigen regie en mantelzorg. Mantelzorgwoningen dragen bij aan het mogelijk maken van mantelzorg.

Voor mensen met een zorgindicatie zijn, in lijn met landelijk beleid, in het omgevingsplan van de gemeente Dijk en Waard reeds voorwaarden vastgelegd voor het vergunningsvrij plaatsen van een mantelzorgwoning. Daarnaast kent de gemeente Dijk en Waard beleid voor kangoeroewonen, waarbij een permanente ondergeschikte woonruimte in- of direct aansluitend aan een oorspronkelijke woning gerealiseerd kan worden ten behoeve van een toekomstige mantelzorgrelatie. Hierbij geldt o.a. de verplichting dat deze zgn. 'afhankelijke woonruimte' geen eigen voordeur heeft en dus binnendoor vanuit de hoofdwoning te bereiken is.

In de Woonzorgvisie van de gemeente Dijk en Waard (vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2023) is opgenomen dat de gemeente pré-mantelzorgbeleid wil ontwikkelen in aanvulling op het vergunningvrij mantelzorgwonen en het gemeentelijk kangoeroebeleid. De gemeente wil hiermee het *tijdelijk* bewonen van een *vrijstaand* bijgebouw op het erf van een familielid mogelijk maken, vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgrelatie met de hoofdbewoner.

In lijn met de gemeentelijke Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2024) wil de gemeente echter ook de bestaande woningvoorraad beter benutten om de positie op de woningmarkt van andere doelgroepen (zoals starters) te verbeteren. Daarom wordt het met deze beleidsregels ook mogelijk gemaakt om familieleden tijdelijk in een vrijstaand bijgebouw op het eigen erf te laten wonen, zonder dat sprake is van een toekomstige mantelzorgrelatie.

Om het tijdelijk 'buitenplans' afwijken van het omgevingsplan onder voorwaarden mogelijk te maken, hebben we regels opgesteld voor tijdelijke huisvesting op eigen erf. De tijdelijke huisvesting kan een reeds bestaand bijgebouw zijn, maar ook een nog te realiseren bijgebouw.

## Intitulé

### Beleidsregels tijdelijke huisvesting op eigen erf gemeente Dijk en Waard

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dijk en Waard;

overwegende dat:

- het college het wenselijk vindt om tijdelijke huisvestingsconcepten mogelijk te maken om de huidige woningnood te verminderen en de doorstroming te stimuleren;
- het college het wenselijk vindt om het gebruik van pré-mantelzorgwoningen te stimuleren;
- het daarom wenselijk is voor deze doelen beleidsregels vast te stellen;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) en Omgevingswet artikel 5.1 lid 1 onder a en lid 2 onder a;

### Besluit:

vast te stellen de **Beleidsregels tijdelijke huisvesting op eigen erf gemeente Dijk en Waard**.

### Artikel 1. Begripsbepalingen

1. Voor zover de begrippen niet nader worden omschreven in deze beleidsregels hebben zij dezelfde betekenis als in de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Omgevingsbesluit (Ob).
2. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - besluit:    | een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het omgevingsplan, Omgevingswet, Bkl, Bbl, Bal, Ob als pré-mantelzorgwoning, dan wel tijdelijke huisvesting in gebruik te nemen. |
| - bouwwerk:   | een constructie die legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning of vergunningvrij gerealiseerd kan worden.                                                                                                                                                                    |
| - college:    | het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dijk en Waard.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - gebouwerf:  | bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.                                                                                 |
| - huishouden: | een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is, die duurzaam door onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan een woongemeenschap of huisgezin vormen.                                                                                   |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - 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:         | mantelzorgvraag van een persoon zonder dat er sprake is van een zorgindicatie; het anticiperen op te verwachten mantelzorg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| - pré-mantelzorgwoning:   | een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen, of geven, en waarbij de verwachting is dat er binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.                                                                                                                                                                                       |
| - tijdelijke huisvesting: | een zelfstandige woonruimte die wordt bewoond door een huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon een eerste- of tweedegraads <sup>1</sup> familierelatie heeft met de bewoners van de hoofdwooning op het erf.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| - (bedrijfs)woning:       | een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Artikel 2 Procedure tijdelijke huisvesting

De gemeente werkt mee aan tijdelijke huisvesting met een tijdelijke omgevingsvergunning.

De Omgevingswet voorziet in de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het omgevingsplan voor de toevoeging van een woning.

- De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar en is persoonsgebonden. Verlenging van deze termijn is éénmalig mogelijk met 5 jaar.
- Na 15 jaar komt de omgevingsvergunning definitief te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing naar bijvoorbeeld een verpleegtehuis). Immers, voor tijdelijke bouwwerken onder de Omgevingswet geldt een maximale instandhoudingstermijn van 15 jaar. Verlenging van deze termijn is niet mogelijk. Na die termijn moet het woongebruik in de tijdelijke huisvesting dus te allen tijde binnen 12 weken verwijderd zijn, ook als er na al die jaren nog steeds geen sprake is van een 'echte' mantelzorgrelatie.

<sup>1</sup> Eerstegraads familieleden: partner (met wie je samenwoont en die staat ingeschreven op hetzelfde adres in Nederland), ouders (ook adoptie- en stiefouders), schoonouders, kinderen (ook adoptie- en stiefkinderen), schoondochters en -zonen.

Tweedegraads familieleden: broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's, schoonzussen, zwagers, stiefzussen, stiefbroers.

- De vergunning komt ook te vervallen als in de loop der jaren een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat die voldoet aan de vergunningvrije regeling. De tijdelijke huisvesting gaat dan over in een vergunningvrije mantelzorgwoning indien wordt voldaan aan de daarvoor geldende criteria.
- Na beëindiging van de (pré-)mantelzorgrelatie mag de tijdelijke huisvesting niet langer gebruikt worden als woning. Het bouwwerk hoeft niet afgebroken te worden als dit past binnen de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied (zie: artikel 22.36, derde lid, Omgevingsplan). Binnen een termijn van 12 weken moet het woongebruik in de tijdelijke huisvesting beëindigd zijn.

### **Artikel 3. Locatie tijdelijke huisvesting**

De beleidsregels zijn van toepassing voor het gehele grondgebied van de Gemeente Dijk en Waard indien:

- er nog geen bijgebouw bij een woning in gebruik genomen is als tijdelijke huisvesting of mantelzorgwoning op het erf;
- indien er in de hoofdwoning nog geen kangoeroewoning aanwezig is.

### **Artikel 4. Gebruik tijdelijke huisvesting**

- De tijdelijke huisvesting mag alleen worden gebruikt om te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke huisvesting.
- De tijdelijke huisvesting wordt bewoond door een huishouden van maximaal twee personen. Ten minste één persoon heeft een eerste- of tweedegraads familierelatie met de bewoner(s) van de hoofdwoning op het erf.
- Het geheel van de hoofdwoning en de tijdelijke huisvesting past binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de bouwregels voor woningen dan wel hoofdgebouwen, inclusief bijgebouwen, van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Hierbij geldt dat, door toevoeging van dit tweede huishouden, er geen sprake zal zijn van een nieuw erf dat recht zou kunnen geven op nieuwe vergunningvrije bebouwing.
- Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden en van (agrarische) bedrijven. De gemeente zal hierover advies vragen aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.
- Er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bebouwing en gronden.
- Ontsluiting naar de tijdelijke huisvesting mag alleen via de bestaande ontsluiting van de hoofdwoning (dus geen extra inrit).
- In beginsel moet voor de tijdelijke huisvesting één parkeerplek op eigen terrein gerealiseerd worden. Indien dat niet lukt, is maatwerk mogelijk conform de [Nota Parkeernormen Dijk en Waard 2022](#).

Van belang is, dat bij het verlenen van een vergunning voor realisatie van een tijdelijke huisvesting, dit niet per definitie inhoudt dat wordt toegestaan dat geparkeerd wordt in de voortuin, of een inrit wordt gewijzigd. Dit vergt een andere ruimtelijke afweging.

- Wanneer een zorgvraag gekoppeld aan de hoofdwoning maakt dat er Wmo-gerelateerde aanpassingen moeten worden gedaan waarin ook de tijdelijke huisvesting voorziet, dan dient gebruik gemaakt te worden van deze tijdelijke huisvesting.

#### **Artikel 5. Aandachtspunten bij aanvraag tijdelijke huisvesting**

- Voor de tijdelijke huisvesting is een omgevingsvergunning vereist.
- Het is wenselijk om voorafgaand aan het indienen van een formele aanvraag een vooroverleg in te dienen via het digitale omgevingsloket ('Verken uw idee').
- Alle kosten van de tijdelijke huisvesting zijn voor de initiatiefnemer. Voor de afgifte van een omgevingsvergunning worden de geldende leges in rekening gebracht.
- Een volledige eerste aanvraag wordt binnen 8 weken behandeld. Deze termijn kan eventueel met 6 weken worden verlengd.

#### **Artikel 6. Procedure beëindiging tijdelijke huisvesting**

- Na het verstrijken van de termijn die is gesteld in de omgevingsvergunning, of wanneer er geen sprake meer is van een huisvestings situatie zoals bedoeld in deze beleidsregels, moet de tijdelijke huisvestingssituatie binnen een termijn van 12 weken worden beëindigd. Het bouwwerk mag niet langer gebruikt worden als woning voor een zelfstandig huishouden.
- Het beëindigen van het woongebruik in de tijdelijke huisvesting moet binnen de termijn van 12 weken worden gemeld door een mail te sturen naar [post@dijkenwaard.nl](mailto:post@dijkenwaard.nl), t.a.v. afdeling VTH, team Toezichthouders.

#### **Artikel 7. Toezicht tijdelijke huisvesting**

Het college zal toezicht houden op de naleving en handhaving van deze beleidsregels.

#### **Artikel 8. Evaluatie tijdelijke huisvesting**

Deze beleidsregels worden na één jaar geëvalueerd en indien nodig aangepast.

#### **Artikel 9. Hardheidsclausule tijdelijke huisvesting**

Indien (één van) de gestelde voorwaarden leidt tot onevenredige gevolgen voor één of meer belanghebbende(n) dan kan het college gemotiveerd afwijken van de betreffende voorwaarde(n).

#### **Artikel 10. Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de datum van bekendmaking in het Gemeenteblad.

#### **Artikel 11. Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald onder de titel 'Beleidsregels tijdelijke huisvesting op eigen erf gemeente Dijk en Waard'.