

Beleidsregels kangoeroewoningen 2012

I - TOELICHTING

Inleiding

Een doelstelling van de gemeente Heumen is het bevorderen dat mensen zodanig wonen dat ze, ook als ze ouder worden en/of mantelzorgnodig hebben, zo lang mogelijk kunnen blijven woning in de voor hen vertrouwde omgeving. Een mogelijkheid daartoe is het toestaan van een kangoeroewoning in of aan een woning.

In de regelgeving die verschillende gemeenten hebben ontwikkeld voor het toestaan van kangoeroewoningen bestaat geen eenduidigheid voor het begrip kangoeroewoning. De volgende mogelijkheden doen zich voor:

1. Een kangoeroewoning is een in omvang ondergeschikte één of tweepersoonswoning die een in- dan wel aangebouwd deel uitmaakt van een grotere woning maar die een aantal voorzieningen met de grotere woning deelt, bijvoorbeeld de entree, de keuken en/of de sanitaire voorzieningen. In dit geval is sprake van inwoning. Dit kan binnen de regels van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.
2. Een kangoeroewoning is een in omvang ondergeschikte één of tweepersoonswoning die een in- dan wel aangebouwd deel uitmaakt van een grotere woning. Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen, maar overigens worden de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning als één woning beschouwd. Er is één voordeur en er is open verbinding tussen de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning. De kangoeroewoning krijgt geen eigen huisnummer. Deze kangoeroewoning is in strijd met het bestemmingsplan. Voor realisering is een "buitenplanse" afwijkingsvergunning nodig.
3. Een kangoeroewoning is een in omvang ondergeschikte één of tweepersoonswoning die een in- dan wel aangebouwd deel uitmaakt van een grotere woning maar overigens als aparte woning is aan te merken. Er zijn geen gemeenschappelijke voorzieningen en er is geen tussendeur. In dit geval is sprake van een tweede zelfstandige woning. Voor realisering is een projectafwijkingsbesluit nodig.

Deze beleidsregels zijn van toepassing voor de realisering van een kangoeroewoning onder 2.

Stedenbouwkundige overweging

Om enerzijds het realiseren van kangoeroewoningen mogelijk te maken maar anderzijds te voorkomen dat stedenbouwkundig onwenselijke situaties ontstaan, wil ons college onder voorwaarden het realiseren van kangoeroewoningen mogelijk maken in afwijking van de regels in de bestemmingsplannen.

Het toestaan van kangoeroewoningen moet niet leiden tot ongewenste stedenbouwkundige situaties, zoals het volledig dichtslippen van achterterreinen en dergelijke, en moet evenmin leiden tot onaanvaardbare situaties voor omwonenden. Door het totale bouwvolume van de combinatie van oorspronkelijke woning en kangoeroewoning te beperken tot hetgeen op basis van het bestemmingsplan of het van toepassing zijde kruimelgevallenbeleid mogelijk is, is een goede ruimtelijke inpassing geborgd. Er wordt dan ook geen uitbreiding van de op het perceel maximaal te realiseren oppervlakte aan hoofdgebouwen, bijgebouwen en carports toegestaan.

Wettelijk kader

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan voor het toestaan van een kangoeroewoning. Het gaat hier om de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid.

II - REIKWIJDTE EN TOEPASSINGSKADER

Reikwijdte van de beleidsregels

Deze beleidsregels hebben betrekking op het nemen van afwijkingsbesluiten ten behoeve van het realiseren van kangoeroewoningen, waarbij de te realiseren combinatie van oorspronkelijke woning en kangoeroewoning wordt gezien als één woning voor wat betreft de toepassing van het bestemmingsplan en de Wabo

Toepassingskader

Burgemeester en wethouders verlenen in principe medewerking aan een verzoek om het nemen van een afwijkingsbesluit als een plan voldoet aan de onder III gestelde regels mits:

- het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
- de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- er voldoende parkeergelegenheid is;
- aanwezige waarden van monumentale gebouwen en of beeldbepalende gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

III - BELEIDSREGELS

Een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2 Wabo wordt in principe genomen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een in omvang ondergeschikte één of tweepersoonswoning die een in- dan wel aangebouwd deel uitmaakt van een grotere woning;
- b. het geheel van oorspronkelijke woning en kangoeroewoning past binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de bouwregels voor woningen dan wel hoofdgebouwen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan of past binnen het planologisch kader voor het uitbreiden van woningen dan wel hoofdgebouwen zoals vastgelegd in de "Beleidsregels planologische kruimelgevallen 2012";
- c. de kangoeroewoning beslaat maximaal 1/3 deel van de oppervlakte en inhoud van het geheel van oorspronkelijke woning en kangoeroewoning;
- d. er bestaat een open verbinding tussen de kangoeroewoning en de oorspronkelijke woning;
- e. de kangoeroewoning heeft geen eigen voordeur;
- f. de kangoeroewoning krijgt geen eigen huisnummer;
- g. de voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen worden op eigen erf gerealiseerd;

IV - ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Artikel 1 - Meerdere keren vergunning

Een bestaande woning kan slechts één maal worden verbouwd ten behoeve van de vorming van een kangoeroewoning.

Artikel 2 - Inwerkingtreding

De beleidsregels treden in werking de dag nadat zij zijn bekend gemaakt en vervangen de eerder vastgestelde "Beleidsregels kangoeroewoningen 2008".

Artikel 3 - Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels kangoeroewoningen 2012"

rk

Malden, 2012

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;

De secretaris,

De burgemeester,

drs. J. Wijnia

P. Mengde