



Vraagprijs € 725.000 k.k.

MARIAHOUT Bernadettestraat 20



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

ROYALE WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1968

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

199 m²

Perceeloppervlakte:

929 m²

Inhoud:

737 m³

Bijgebouwen:

37 m²

Tuin gelegen op:

Zuidwest

Ligging:

aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



Vrijstaand wonen met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. Deze royale woning biedt maar liefst 199 m² woonoppervlakte op een perceel van 929 m². Met vier slaapkamers – waarvan twee op de begane grond – uitgebreide sanitaire voorzieningen, een vrijstaande garage en een grote tuin op het zuidwesten biedt de woning niet alleen veel ruimte, maar vooral bijzonder veel mogelijkheden.

Blikvanger op de verdieping is de hoofdslaapkamer met eigen badkamer, sauna en dakterras. De woning ligt aan een rustige straat nabij een basisschool. De ruime voortuin en riante oprit bieden volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Via de ruime hal met meterkast en toiletruimte zijn de woonkamer en keuken bereikbaar. Vanuit de hal loopt een gang waaraan vier verschillende slaap-, werk- en gebruiksruidtes liggen. Hier bevindt zich ook de trapopgang naar de eerste verdieping. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en praktische vaste kastruimte.





De ruime woonkamer van ca. 40 m² staat dankzij de vele ramen en openslaande deuren mooi in verbinding met de tuin. Aan de zijgevel is de woonkamer uitgebouwd met een erker met openslaande tuindeuren. Aan de achterzijde geven opnieuw openslaande deuren toegang tot het brede overdekte terras. Naast centrale verwarming beschikt de woonkamer over een houtkachel en een ingebouwde airco die zowel kan koelen als verwarmen. Zo vormen woonkamer, terras en tuin een prettig geheel met volop leefruimte, zowel binnen als buiten.

Een sterk punt van de woning is de flexibele indeling van de begane grond. Aan de voorzijde bevindt zich een kamer met vaste kast en wastafel, momenteel in gebruik als kantoorruimte, die geschikt is als slaapkamer, werkof hobbykamer. Een tweede slaap-/werkkamer met wastafelaansluiting wordt momenteel gebruikt als bijkeuken.

Een 3e badkamerruimte is ingericht als praktische wasruimte. Aan de achterzijde ligt nog een ruime slaapkamer met schuifwandkast en zicht op de achtertuin, die in verbinding staat met de badkamerruimte.

De combinatie van meerdere kamers en een badkamerruimte op de begane grond maakt deze verdieping bijzonder flexibel in gebruik.

Naast slapen en werken biedt de indeling mogelijkheden om wonen en slapen grotendeels op de begane grond te organiseren.



Woonkamer



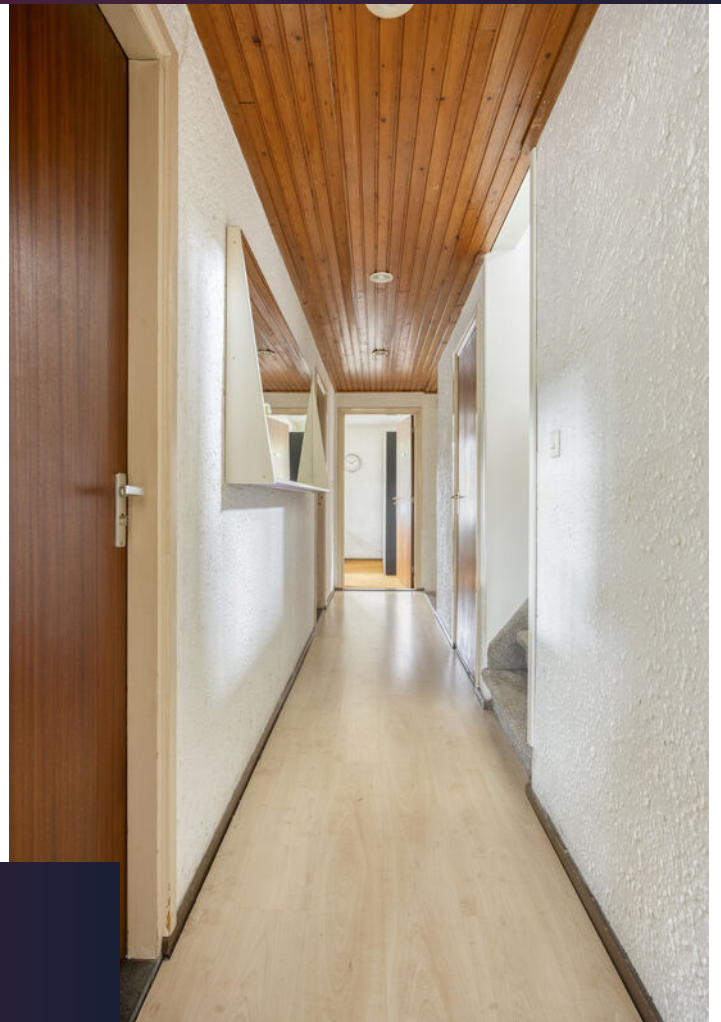






Kamer begane grond





Toilet & wasruimte





Slaapkamer begane grond



Op de 1e verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide met eigen sanitaire voorzieningen. Ook de overloop is ruim opgezet en heeft een dakkapel en vaste kasten. Vanuit een schuifwandkast is via een luik de bergzolder bereikbaar.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is door de hoge kap en riante afmetingen veel meer dan alleen een slaapkamer.

De ruimte beschikt over airconditioning die kan koelen en verwarmen, een eigen relaxruimte met sauna, directe toegang tot de badkamer én openslaande deuren naar het dakterras.

De aangrenzende badkamer is ingericht met een luxe inlooptdouche met vier douchekoppen, ligbad, toilet, brede wastafel, vloerverwarming en designradiator. Een dakkapel zorgt voor daglicht.

De 2e slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim van formaat en beschikt over een wastafel en een eigen douche- en toiletruimte. In een vaste kast bevindt zich de cv-installatie. Vanuit deze kamer is ook de opbergzolder bereikbaar.

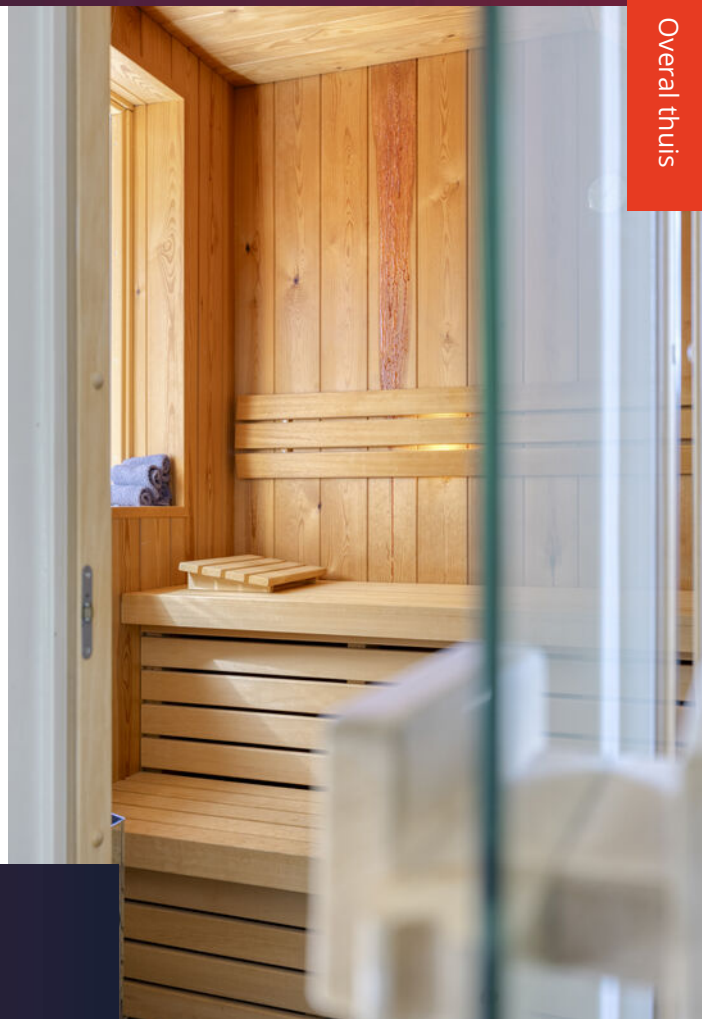
1e verdieping





Hoofdslaapkamer





Sauna & terras





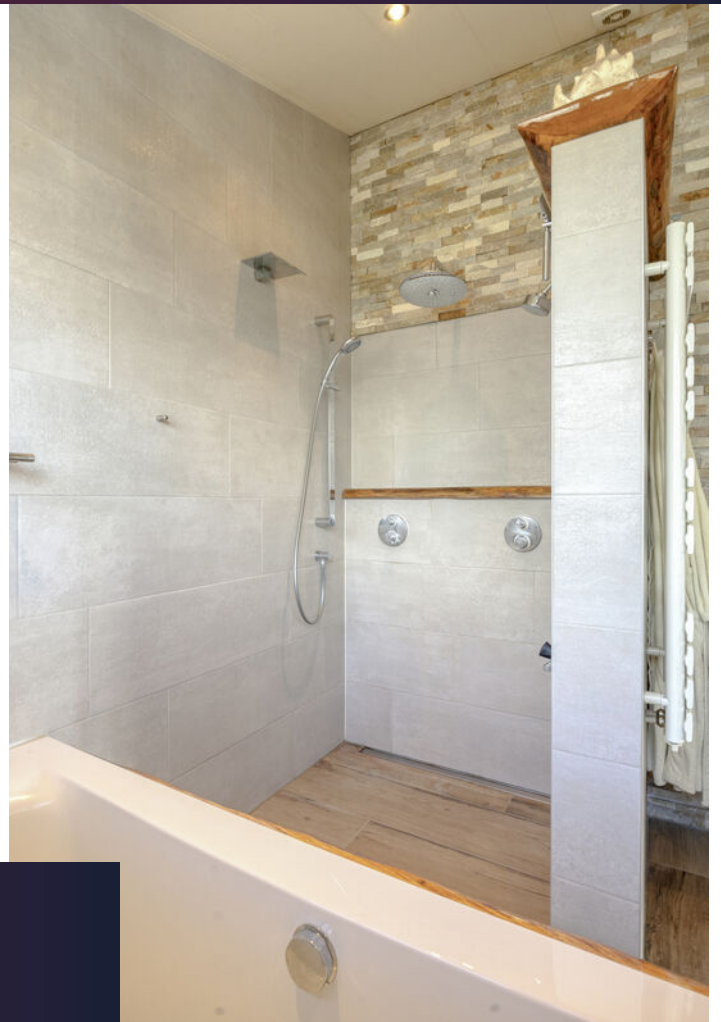
Slaapkamer





Badkamer





Badkamer





2e slaapkamer



Juist voor wie nét even anders wil wonen, biedt dit huis verrassend veel mogelijkheden. Door de ruime indeling met slaap-, werk- en sanitaire ruimtes op de begane grond én twee grote slaapkamers met eigen sanitair op de verdieping kan het huis meebewegen met verschillende levensfasen en gezinssituaties.

Denk aan een samengesteld gezin, inwonende volwassen kinderen, mantelzorg of wonen en werken onder één dak.

Interessant in dit verband is dat de gemeente Laarbeek sinds april 2026 ruimere mogelijkheden biedt voor mantelwonen. Onder voorwaarden kan ook zonder bestaande mantelzorgbehoefte woonruimte voor naaste familie worden gerealiseerd.

Bekijk de actuele voorwaarden in de "Beleidsregel mantelwonen gemeente Laarbeek 2026".

Ook in het verleden werd de woning al aangeboden als geschikt voor dubbele bewoning. De huidige saunaruimte was destijds in gebruik als keuken; de aansluitingen voor water, elektra en gas zijn nog aanwezig. Wie zoekt naar twee min of meer zelfstandige woonzones vindt hier dan ook een interessante basis.

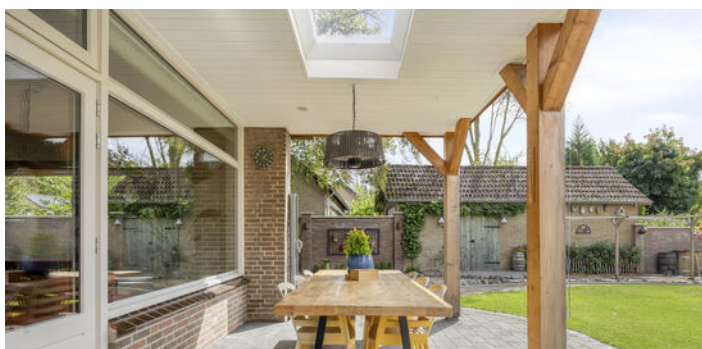
Tuin



Ook buiten onderscheidt deze woning zich door de hoeveelheid ruimte. Het perceel van maar liefst 929 m² bestaat naast een riante oprit uit een voor-, zij- en achtertuin. De hoofdtuin ligt op het zuidwesten en biedt met een oppervlakte van ca. 270 m² volop ruimte.

Direct aan de woning ligt een royaal overdekt terras met twee lichtkoepels en zonwering. Dankzij ingebouwde verlichting en speakers, een plafondventilator, terrasverwarming en een uittrekbaar windscherm is hier van vroeg in het voorjaar tot ver in het najaar prettig buiten te zitten.

De fraai aangelegde achtertuin heeft meerdere terrassen, een groot gazon met beregeningssysteem, volwassen groen en borders en is voorzien van tuinverlichting en diverse praktische elektra- en waterpunten.



Tuin & terras



Via een brede poort is de achtertuin rechtstreeks vanaf de voortuin bereikbaar. Dat is praktisch voor bijvoorbeeld (tuin)werkzaamheden en biedt daarnaast ruimte voor het op eigen terrein stallen van een caravan, aanhanger of andere voertuigen.

De vrijstaande stenen garage van ca. 37 m² is in spouw gebouwd en voorzien van elektra, verlichting, wateraansluiting en twee kanteeldeuren. Aansluitend bevindt zich nog eens ca. 37 m² aan overdekte opslag-/ werkruimte, met volop ruimte voor stalling, opslag, hobby's of werkzaamheden.



Tuin





Garage & overkapping



Bernadettestraat 20



Kortom: een verrassend ruime vrijstaande woning op 929 m² eigen grond, met een flexibele indeling, vier slaapkamers, uitgebreide sanitaire voorzieningen, sauna, een grote tuin op het zuidwesten en uitzonderlijk veel ruimte voor wonen, werken, hobby's en opslag.

Een huis met mogelijkheden voor vandaag én voor later.



Bijzonderheden

- 199 m² woonoppervlakte op 929 m² eigen grond
- Vier slaapkamers, waarvan twee op de begane grond
- Flexibele indeling voor uiteenlopende woon-, werk- en gezinssituaties
- Uitstekende mogelijkheden voor kantoor- of praktijkruimte aan huis
- Riante woonkamer van ca. 40 m² met directe verbinding naar de tuin
- Hoofdslaapkamer met eigen badkamer, sauna en dakterras
- Grote tuin op het zuidwesten met uitgebreid overdekt terras
- Brede achterom met stallingsmogelijkheden voor diverse voertuigen
- Ca. 37 m² vrijstaande garage met aansluitend ca. 37 m² overdekte opslag-/werkruimte

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



Begane grond

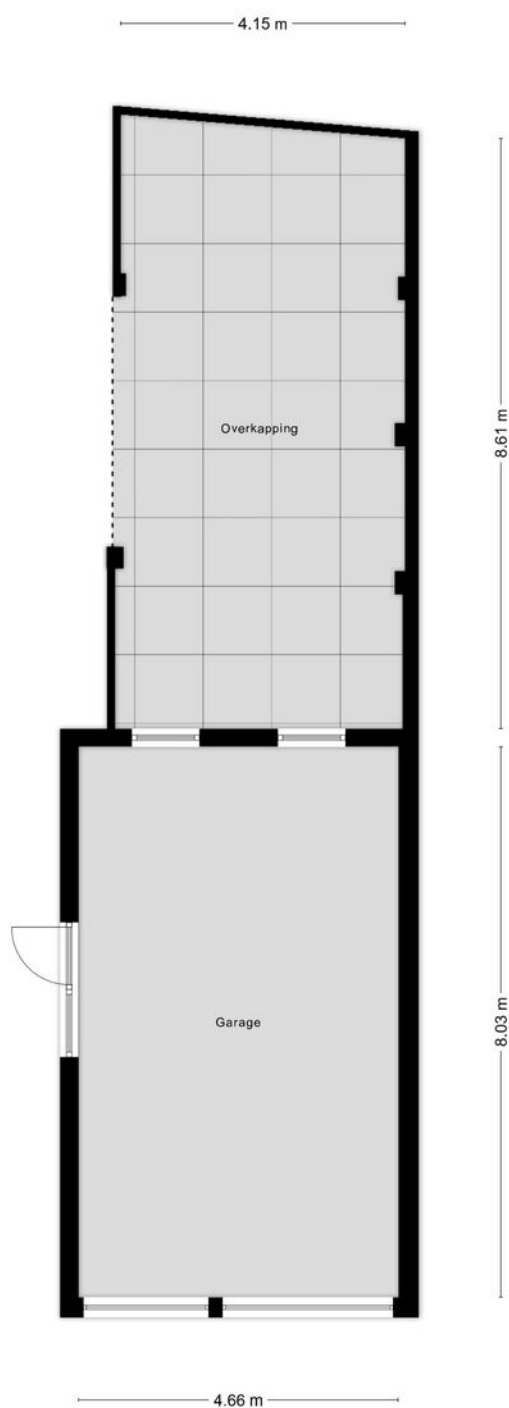
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage & overkapping

Plattegrond



2.16 m



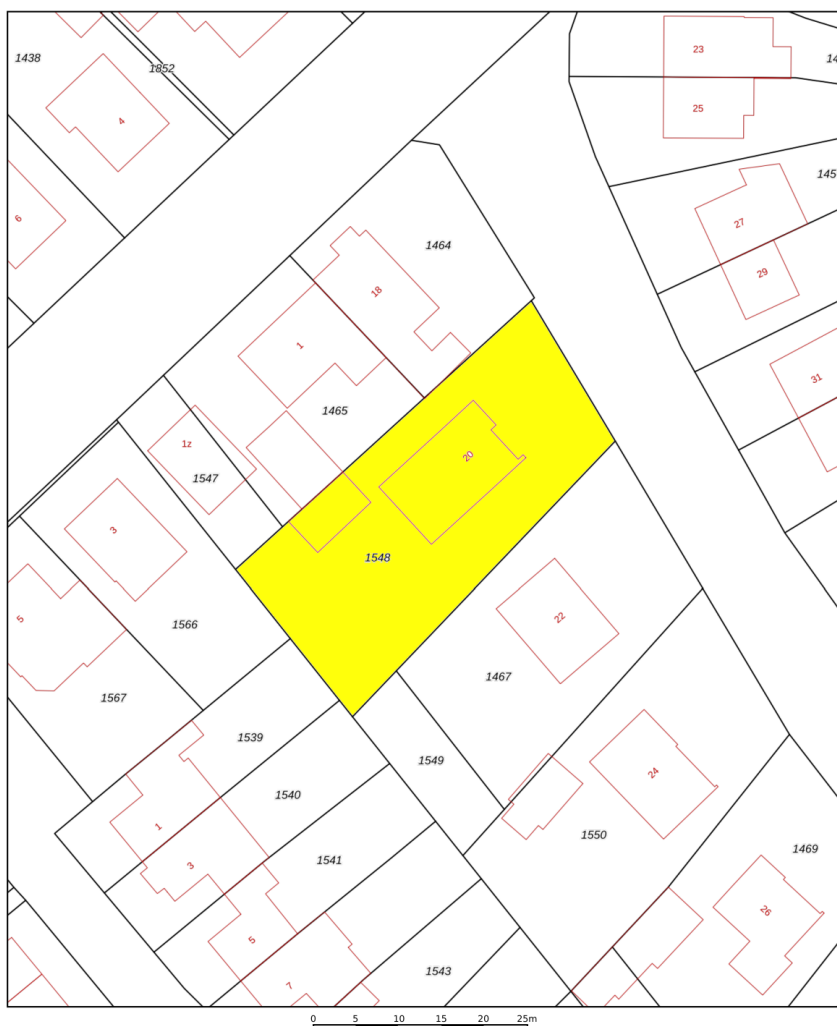
3.48 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder woonhuis

Kadaster & Locatie

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht	
Perceelnummer	12345
Huisnummer	25
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
Kadastrale gemeente	Lieshout
Sectie	C
Perceel	1548
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	



Kadastrale gemeente
Lieshout

Sectie en perceel
C 1548

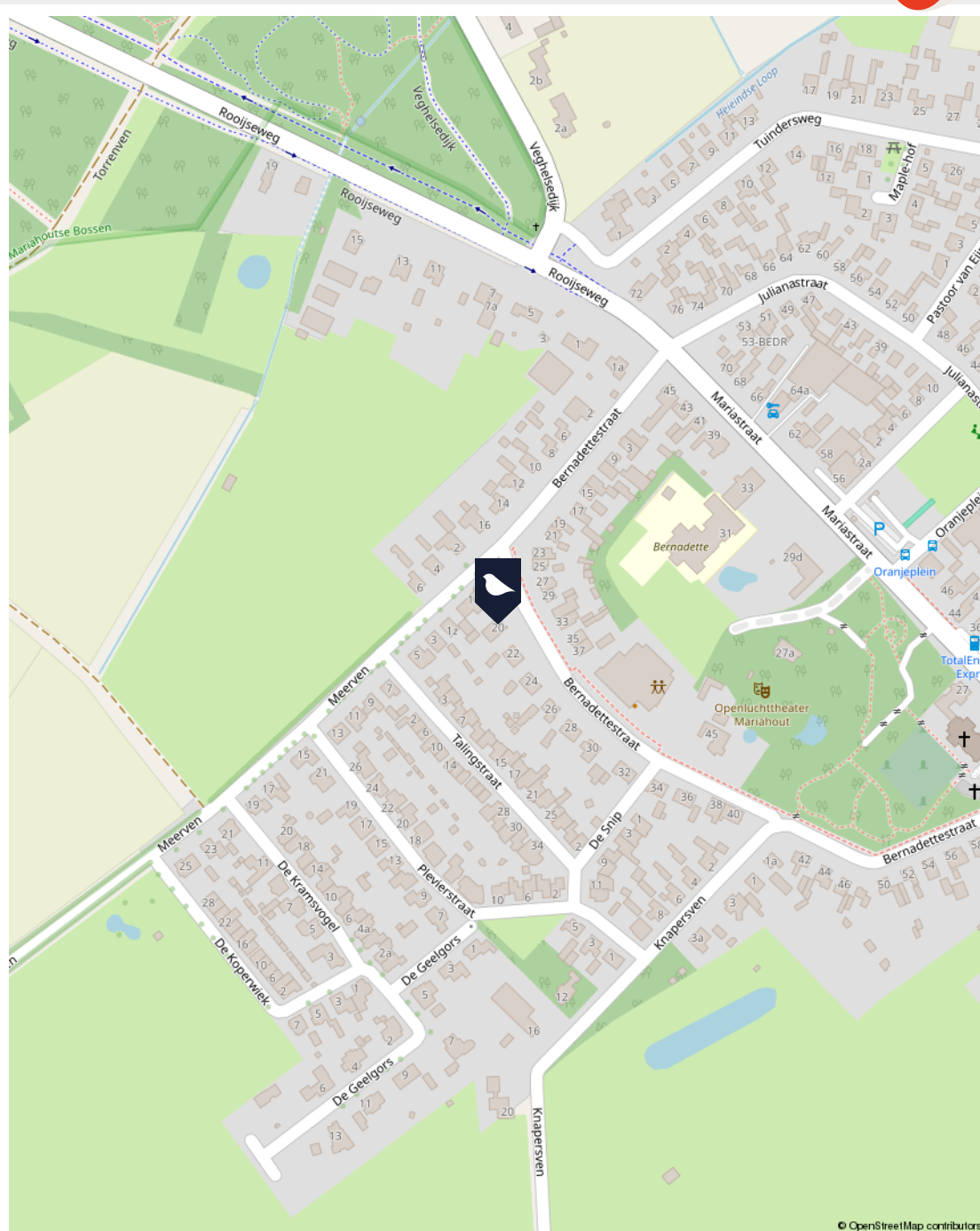
Oppervlakte
929 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Bernadettestraat 20

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Drie industriële buiten achter gaan mee			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Erik Klessens

NVM makelaar-taxateur

T 06 - 16 40 63 35

E e.klessens@berkkerkhof.nl



Merel Jacobs

Commercieel medewerker binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E m.jacobs@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

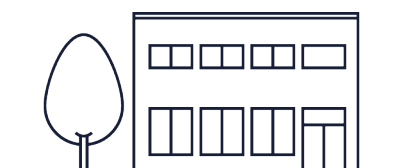


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van den Berk en Kerkhof Makelaardij Aarle Rixtel dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Bernadettestraat 20
Postcode/plaats	5738AX, Mariahout
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
---------------	-------------------

Datum meetopname	31-08-2026
Datum meetrapport	01-09-2026
Certificaatnummer	1660535

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	198,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	33,60	M ²
Externe bergruimte	37,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	296,10	M ²
Bruto inhoud woning	736,98	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan

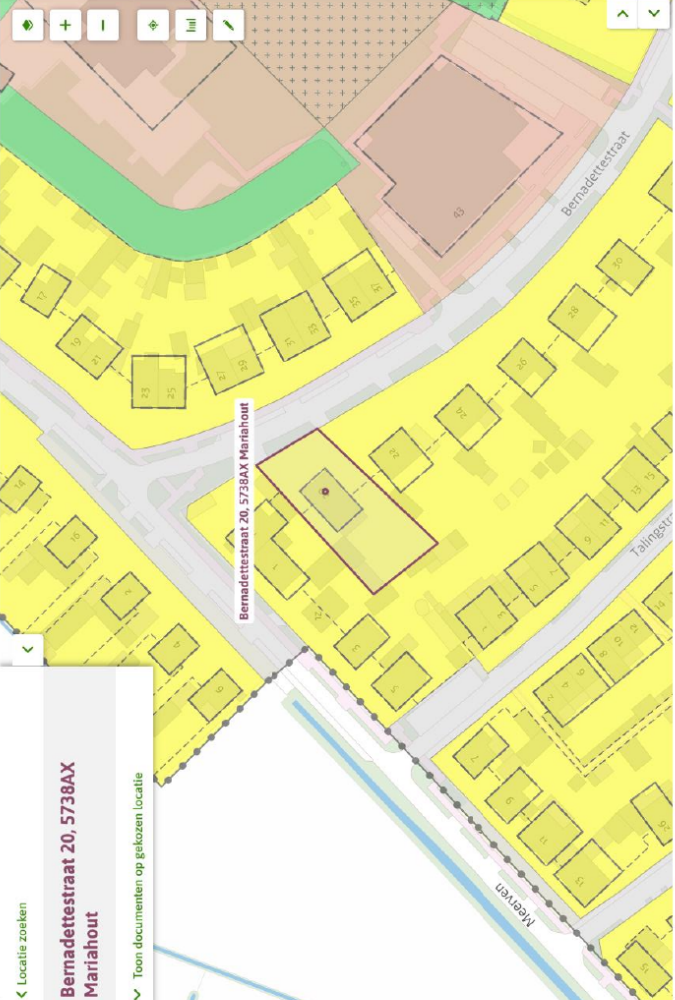
 Omgevingsloket

 Localite zoeken

Bernadettestraat 20, 5738AX
Mariahout

 Toon documenten op gekozen locatie

Regels op de kaart



Menu

Bestemmingsplan Mariahout
bestemmingsplan - Laarboek
meer documenten merken
vastgesteld 15-10-2009 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig

Bestemmingen (1)
 **Wonen**

Bouwaanduidingen (2)
☐ bijgebouwen
☐ vrijstaand

Bouwvlakken (1)
☐ bouwvlak

Maatvoeringen (1)
☒ Maximum goothoogte (m) (1)
☐ Maximum goothoogte (m): 3



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- artikel 12 Wonen

- 12.1 Bestemmingsomschrijving

- 12.1.1 Algemeen

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen ten behoeve van de onder a. genoemde functie;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. aan huis gebonden beroepen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. doeleinden van openbaar nut.

- 12.1.2 Beroepsmatige activiteiten

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. detailhandel slechts is toegestaan voorzover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

- 12.1.3 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen' zijn de voor 'wonen' aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor:

- a. garageboxen;
- b. opritten;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. doeleinden van openbaar nut.

- 12.2 Bouwregels

- 12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen overeenkomstig de aanduiding worden gebouwd:

W[vrij]: vrijstaande of geschakelde woningen;

W[tae]: twee-aaneen (half-vrijstaande) of

geschakelde woningen;

W[aeg]: aaneengebouwd (woningen in gesloten

bebouwing);

- c. de goothoogte van hoofdgebouwen mag ten hoogste de aangeduide 'maximale goothoogte (m)' bedragen. Bij een maximale goothoogte van 3 m mag de bouwhoogte maximaal 5 m bedragen, bij een maximale goothoogte van 6 m mag de bouwhoogte maximaal 10 m bedragen;
- d. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 50°.

▪ 12.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. met uitzondering van het onder f bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
vrijstaande bijgebouwen	3,5 m	5 m
aangebouwde bijgebouwen	3,5 m	6 m

- d. de gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat indien een hoofdgebouw een diepte heeft van minimaal 11 m, de gezamenlijke diepte van hoofdgebouw en aangebouwd bijgebouw maximaal gelijk is aan de diepte van het hoofdgebouw plus 4 m;

- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:
 - bij een vrijstaande woning: 200 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
 - bij een halfvrijstaande, geschakelde of aaneengesloten woning: 150 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
- e. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60° (afschuiningshoek), behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
- f. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of een erker, worden gebouwd, mits:
 - 7. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
 - 8. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
 - 9. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
 - 10. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
 - 11. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 3,5 m.
- g. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één luifel worden gebouwd, mits:
 - 8. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
 - 9. de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw;
 - 10. de luifel niet één geheel vormt met een aangebouwd bijgebouw, zoals bedoeld in 16.2.2.f..

▪ 12.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. de garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - c. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m.
- 12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. op de gronden, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
- b. op de gronden, voorzover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het onder b bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de zijstraat ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

○ **12.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van de in artikel 12.2.1 en 12.2.2 bedoelde bouwwerken;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheid;
- c. situering en afmetingen van erfafscheidingen op hoekpercelen,

indien zulks noodzakelijk is:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
- in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

○ **12.4 Ontheffing van de bouwregels**

▪ **12.4.1 Ontheffing bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a. en 12.2.2 onder d. voor het situeren van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen, met dien verstande dat:

- a. de ontheffing alleen mag worden verleend voor de bouw van een bijzondere woonvoorziening;

- b. de hiermee gepaard gaande vergroting van het hoofdgebouw en/of de oppervlakte bijgebouwen niet mag leiden tot het ontstaan van een extra zelfstandige woning;
- c. de bezonning van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
- d. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet onevenredig mag worden geschaad.

- **12.4.2 Ontheffing afschuiningshoek**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 16.2.2 onder e. voor het laten vallen van de eis van een afschuiningshoek ingeval er wel sprake is van aansluitende bebouwing op het aangrenzende perceel, zonder dat er gesproken kan worden van een volledig doorlopende bouwmassa.

- **12.4.3 Procedure ontheffing**

Bij toepassing van de ontheffingsmogelijkheden geldt de procedure als bedoeld in artikel 21.

- **12.5 Specifieke gebruiksregels**

- **12.5.1 Gebruiksregels algemeen**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 18 wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van handel (incl. detailhandel) nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca), m.u.v. beroepsmatige activiteiten;
- b. van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor bewoning;
- c. voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

- **12.5.2 Gebruiksregels garageboxen**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 18, wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen' daarnaast in elk geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf;
- b. voor opslag en overslag, anders dan in de vorm van de stalling van motorvoertuigen en/of rijwielen.

- **12.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

- **12.6.1 Ontheffing uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in de woning**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 18.2, juncto artikel 12.5 onder a. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en of bijgebouw(en), met dien verstande dat:

- a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
 - b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
 - in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
 - e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
 - f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 250 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen groter dan 750 m².
- **12.6.2 Ontheffing afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 18.2, juncto artikel 12.5 onder b. voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. de ontheffing uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarden dat:

- een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 - de afstand tussen de woning en het bijbehorende bijgebouw met daarin de afhankelijke woonruimte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- b. Burgemeester en Wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen aan de ontheffing;
 - c. Burgemeester en Wethouders de ontheffing intrekken, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- **12.6.3 Procedure ontheffing**

Bij toepassing van de ontheffingsmogelijkheden geldt de procedure als bedoeld in artikel 21.

Beleidsregel mantelwonen gemeente Laarbeek 2026

Geldend van 16-04-2026 t/m heden

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 m³ en de bruto vloeroppervlakte in m² 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 2e 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 m²
- **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 15 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 15 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.

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;

o **b.**

Binnen 6 maanden na vergunningverlening de mantelwoning niet is voorzien van een zelfstandig huisnummer;

o **c.**

De reeds gerealiseerde mantelwoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;

o **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 10 maart 2026.

het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris van Laarbeek,

J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,

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 bouw mogelijkheden 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 vergunningplichtige 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 15 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit. Bij gelijkblijvende omstandigheden kan de vergunning worden verlengd met nog eens 15 jaar. Onder verlenging wordt verstaan: een nieuwe periode van 15 jaar met een nieuwe vergunningsaanvraag. Door deze termijn aan te houden houdt de gemeente grip op de ruimtelijke ordening. Zo wordt onder andere 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.