



gemeente
Oost Gelre

afdeling Omgeving
Beleidsmedewerker Wonen – Serkan Yilmaz
3 april 2018



Mantelzorgwoningen Oost Gelre

*Werkwijze en afspraken
Mantelzorgwoningen*

1

Inleiding

1.1 Algemeen

De regelgeving rondom het plaatsen van mantelzorgwoningen is met de aanpassing van het omgevingsrecht veranderd. Mantelzorgwoningen kunnen vaker zonder langdurige vergunningprocedures worden geplaatst. Dit maakt het voor gemeenten makkelijker mantelzorgwoningen in te zetten of te faciliteren. Met deze notitie willen wij duidelijkheid geven aan de beoordeling en afhandeling van een verzoek tot mantelzorgwoning.

Bij het thema mantelzorgwoningen zijn veel afdelingen betrokken, zoals Onderwijs, Welzijn & Zorg, Omgeving, Belastingen en Informatiemanagement. Een goede interne afstemming is belangrijk om verzoeken goed te kunnen beoordelen.

Afbeelding 1: Mantelzorgwoning in Groenlo



2

Mantelzorgwoning

- 2.1 Wat is mantelzorg?**
- 2.2 Wat is een mantelzorgwoning?**
- 2.3 Vormen van mantelzorgwoningen**
- 2.4 Waarom een mantelzorgwoning?**
- 2.5 Beëindiging mantelzorgwoning**

2.1 Wat is mantelzorg?

In de Wmo 2015 wordt mantelzorg gedefinieerd als:

'hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep'.

Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) voegt aan deze definitie een element toe waar het gaat om het gebruik van de ruimte die het besluit biedt voor het (vergunningsvrij) plaatsen van mantelzorgwoningen. Voor toepassing van de bepalingen in het Bor is er sprake van mantelzorg als het gaat om *intensieve zorg of ondersteuning* en de mantelzorgrelatie *kan* worden aangetoond met *een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur*.

Mantelzorg wordt dus geleverd door iemand uit de familie-, vrienden- of kennissenkring. De informele zorg of ondersteuning die een mantelzorger biedt, overstijgt de hulp die je normaal mag verwachten binnen een huishouden. Mantelzorg kan intensief en langdurig zijn. De relatie die een mantelzorger met iemand heeft, vaak de bloedband of naaste familiebetrekking, maakt dat iemand gaat mantelzorgen. Een gevoel van emotionele verplichting vormt een belangrijke motivatie tot het geven van de mantelzorg, maar ook speelt de voldoening van het zorgen voor de naaste een rol.

In de toelichting van het Besluit omgevingsrecht wordt aangegeven dat de regeling om vergunningvrij te kunnen bouwen is bedoeld voor die mantelzorggevallen waarin een persoon intensieve zorg en/of ondersteuning nodig heeft. De behoefte aan mantelzorg dient in elk geval de gebruikelijke hulp van huisgenoten te overstijgen, zoals ook in de Wmo 2015 is vastgelegd. Voor gevallen waarin twijfel bestaat over de aanwezige zorg- of ondersteuningsbehoefte, kan een

gemeente een verklaring daarover verlangen van de zorg- of hulpbehoevende dan wel diens mantelzorger. Deze verklaring kan worden verstrekt door de gemeente aan te wijzen persoon.

Het geven van mantelzorgondersteuning kan makkelijker vormgegeven worden als degene dicht in de buurt woont. Dat kan in een mantelzorgwoning. Mantelzorger en ontvanger kunnen over en weer elkaar helpen. De mantelzorger kan de ontvanger makkelijker in de gaten houden zodat ondersteuning, indien nodig snel gegeven kan worden. Door het dicht in de buurt kunnen geven van de mantelzorgondersteuning is er geen tijdsverlies door reistijd en kunnen mogelijk kosten gedeeld worden. Nadelen kan het bieden van mantelzorg in de directe nabijheid echter ook hebben. Al naar gelang hoe het mantelzorgwonen vormgegeven wordt kan het voor gever en ontvanger financiële gevolgen hebben. Ook kan de nabijheid tot overbelasting van de mantelzorger leiden. De veranderende verhoudingen door het dicht bij wonen en zorgen kan ook de onderlinge band veranderen. Dit maakt dat men goed moet nadenken over de voor- en nadelen van de mogelijkheid om een mantelzorgwoning in te zetten als mogelijkheid om de mantelzorg vorm te geven. De landelijke organisatie voor mantelzorgondersteuning Mezzo heeft hiervoor een boekje uitgegeven *'Samen werken om te zorgen, de woonregelingen en tips op een rij'*.

2.2 Wat is een mantelzorgwoning?

Een mantelzorgwoning is een bij een andere woning gelegen woning voor de huisvesting van een persoon die mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van die andere woning. In bijlage II bij het Bor is 'huisvesting in verband met mantelzorg' als volgt omschreven:

'huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.'

Kenmerk van de mantelzorgwoning is ook dat deze een tijdelijke functie heeft waaraan geen termijn is verbonden.

2.3 Vormen van mantelzorgwoningen

Mantelzorgwoningen kunnen gerealiseerd worden in nieuwbouw, bestaande bebouwing en in de vorm van verplaatsbare units. Er wordt een verschil gemaakt tussen bebouwde kom en buitengebied. Meer informatie hierover is te vinden in de bijlage.

2.4 Waarom een mantelzorgwoning?

Het bieden van de mogelijkheid aan mantelzorgers om de persoon die zij verzorgen en/of ondersteunen te huisvesten in (een aan- of bijgebouw bij) hun eigen woning of juist te gaan wonen in een bijgebouw bij de woning van de mantelzorgontvanger, ontlast mantelzorgers en voorkomt daarmee een groter beroep op professionele zorg en ondersteuning. Het biedt voor de mantelzorgontvanger de mogelijkheid om langer in de eigen omgeving te blijven wonen. Een mantelzorgwoning mag in principe uitsluitend gerealiseerd worden voor de periode dat er daadwerkelijk sprake is van een mantelzorgrelatie.

2.5 Beëindiging mantelzorgwoning

Als de mantelzorgsituatie eindigt, moet de mantelzorgwoning (weer) de functie van bijbehorend bouwwerk krijgen of worden weggehaald. Als er sprake is van een gehuurde unit dan zal deze weer worden opgehaald door het bedrijf. Feit is dat gebouwen voor vergunningvrije mantelzorg echter vaak blijven bestaan, met dien verstande dat de woonfunctie wordt beëindigd. Mantelzorgeenheden, gerealiseerd met een al dan niet tijdelijke vergunning, moeten afhankelijk van de voorwaarden worden gesloopt/verwijderd. Hier vindt controle op plaats. Dit om te voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van een mantelzorgvoorziening. De afdeling burgerzaken houdt mutaties bij en geeft deze door aan de afdeling Omgeving. Door herkenbare huisnummering is controle mogelijk.

Voor het verwijderen van een mantelzorgwoning hanteren wij een periode van maximaal 1 jaar¹. Echter het kan zijn dat een mantelzorgsituatie is beëindigd maar de achterblijvende partner nog in de mantelzorgwoning woont. Met deze achterblijvende partner gaan wij opnieuw in gesprek om te kijken in hoeverre de achterblijvende partner inmiddels ook mantelzorg nodig heeft of, gezien leeftijd of handicap, de verwachting is dat dat binnenkort aan de orde is. Dit gesprek voeren medewerkers van het Wmo-loket. In dit gesprek moet duidelijk worden of de achterblijvende partner ook voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor een mantelzorgwoning. Is dat het geval dan ontstaat een nieuwe mantelzorgsituatie.

¹ De wachttijd voor een huurwoning in Oost Gelre is gemiddeld 1 jaar.

3

Verzoek & Beoordeling

3.1 Inleiding

3.2 Beoordeling door het Wmo-loket

3.1 Inleiding

Als voldaan wordt aan de voorwaarden voor het vergunningvrij realiseren van een mantelzorgwoning, is de burger niet verplicht om ons voorafgaand aan de realisering te consulteren. De beoordeling van of er sprake is van mantelzorg en er dus een mantelzorgwoning gerealiseerd mag worden, kan op twee wijzen voorkomen: voor of na realisering.

Voor realisering

Als burgers van tevoren informatie inwinnen bij de gemeente, kunnen wij een beoordeling doen of daadwerkelijk sprake is van mantelzorg. Hiermee voorkomen ze dat er achteraf handhavend door ons wordt opgetreden.

Wij stellen voor om inwoners met plannen voor het realiseren altijd contact te laten opnemen met het Wmo-loket. Er kan dan adequaat geadviseerd worden en tegelijk kan worden geregistreerd, zodat we optimaal zicht houden op nieuwe mantelzorgwoningen

Na realisering

Het team handhaving kan een reeds gerealiseerde mantelzorgwoning aantreffen. Op dat moment wordt een beoordeling uitgevoerd in het kader van het handhavingstraject . Er wordt tevens contact opgenomen met het Wmo-loket.

3.2 Beoordeling door het Wmo-loket

Of er sprake is van mantelzorg of een mantelzorgwoning wordt in voorkomende gevallen beoordeeld door onze in dienst zijnde Wmo-consulenten.

Veelal is de situatie van de zorgbehoevende reeds bekend binnen het Wmo-loket. Daarnaast hebben Wmo-consulenten de expertise om een beoordeling te kunnen doen. Immers ook bij de vaststelling van Wmo-maatwerkvoorzieningen onderzoeken zij de behoefte aan maatregelen ter ondersteuning van de mantelzorg van de zorgbehoevende waarbij als uitgangspunt geldt dat de zorgbehoevende zolang mogelijk in hun eigen leefomgeving moet kunnen blijven.

Ook kan een overgelegd advies van een huisarts of wijkverpleegkundige als uitgangspunt voor de beoordeling dienen of later worden betrokken. Wij kiezen er echter voor om de (eind)beoordeling zelf te doen. Voordeel hiervan is dat alle beoordelingen op dezelfde gelijke wijze plaatsvinden en wij niet afhankelijk zijn van hetgeen burgers aanleveren.

Bij twijfel kan ook nog een sociaal medisch advies worden gevraagd aan een door de gemeente aangewezen deskundige. Omdat dit waarschijnlijk incidenteel zal plaatsvinden én een dergelijk advies ook van belang kan zijn voor verstrekking van Wmo-maatwerkvoorzieningen, zullen de hieraan verbonden advieskosten voor rekening van de gemeente worden genomen.

Door het Wmo-loket wordt de beoordeling op schrift gesteld en aan betrokkene(n) beschikbaar gesteld.

Bij het stellen van een beoordeling wordt ingegaan op een aantal aandachtspunten:

Leeftijd

De noodzaak voor mantelzorg is al snel aanwezig op hogere leeftijd. In de praktijk verwachten wij veelal 75+ers. Er zal echter altijd maatwerk (binnen alle levensdomeinen) geleverd moeten worden.

Langdurige beperkingen

Dit spreekt voor zich. De beperkingen moeten langdurig van aard zijn, anders is er geen noodzaak. Hier kan aangesloten worden bij hetgeen binnen de Wmo bekend is (veelal aanwezig in verband met andere maatwerkvoorzieningen).

Omvang

De mantelzorg moet gedurende een minimaal aantal uren per week (bijvoorbeeld 8 uur p.w.) en over een langere periode geleverd worden. Er zal verder ook gekeken moeten worden naar de aard en verdere intensiteit van de te leveren mantelzorg.

Dagelijkse zorg

Er is sprake van mantelzorg wanneer er regelmatig (dagelijks of bijna dagelijks) zorg wordt verleend. Dit heeft feitelijk ook weer betrekking op de omvang/frequentie (en aard) van de mantelzorg: lichte lijfsgebonden zorghandelingen (steunkousen, in- uit bed, wassen), maaltijdvoorziening, huishoudelijke hulp in de breedste zin, vervoer, tuinonderhoud, boodschappen of zomaar een sociaal praatje.

Bereidheid

De mantelzorger moet uiteraard bereid zijn om de benodigde mantelzorg te leveren. Mantelzorg is (wettelijk) niet afdwingbaar, maar in het geval van een mantelzorgwoning kan aan de mantelzorger wel (schriftelijk) gevraagd worden om de noodzakelijke mantelzorg te leveren. Anders is de mantelzorgwoning niet noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg.

Nabijheid

Mantelzorg kan van dichtbij (hier van toepassing i.v.m. mantelzorgwoning grenzend aan de woning van de zorgbehoevende/of de mantelzorger) of op afstand verleend worden. Ook hier speelt de omvang/frequentie van de zorgmomenten een rol.

4

Overige aspecten

- 4.1 Welstandseisen**
 - 4.2 Handhaving**
 - 4.3 Tijdelijke situatie**
 - 4.4 Administratie in de BAG**
 - 4.5 Woningcontingenten**
 - 4.6 Kosten mantelzorgwoning**
 - 4.7 Verhuur**
 - 4.8 Juridische aspecten**
-

4.1 Welstandseisen

Bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, worden aan de welstandsnota getoetst. Tijdelijke bouwwerken, zoals een tijdelijke mantelzorgwoning, hoeven hier niet aan te voldoen. Ook de vergunningvrije bouwwerken zijn in principe welstandsvrij.

4.2 Handhaving

Als er voor een mantelzorgwoning een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend, vervalt na het verlopen van de tijd het recht om de mantelzorgwoning te laten staan. Zodra de vergunning niet meer geldig is, moet de mantelzorgwoning dus zijn verwijderd. Dit geldt overigens ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Deze kunnen alleen vergunningsvrij gerealiseerd worden ten behoeve van mantelzorg. Als de mantelzorg vervalt, dan moet een vergunningvrij in gebruik genomen bijgebouw ook weer in de oude staat worden hersteld.

Er zijn verschillende manieren om te controleren of een mantelzorgwoning nog in gebruik is ten behoeve van de mantelzorgrelatie. De meest praktische is het controleren van de inschrijving van de zorgontvanger op het adres in de gemeentelijke basisadministratie. Een aandachtspunt hierbij is voor de afdeling Burgerzaken.

4.3 Tijdelijke situatie

Het gebruik als mantelzorgwoning houdt feitelijk op als de mantelzorg niet meer nodig is. In de wet is geen termijn (in jaren) opgenomen.

4.4 Administratie in de BAG

Op basis van de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) moeten gemeente aan elk verblijfsobject een adres toekennen. Een verblijfsobject moet in ieder geval voldoen aan de criteria voor pand afbakening. Dit wil zeggen: een gebouw, duurzaam verbonden met de aarde (gefundeerd), afsluitbaar en betreedbare via een verticale deur (geen luik). Daarentegen, is een in zijn geheel verplaatsbare woonunit, zoals een stacaravan geen pand en vormt dus geen woning. Tijdelijke woonunits krijgen soms een nummeraanduiding in het geval van verblijf tijdens een ingrijpende verbouwing of nieuwbouw. Mantelzorg woningen gevestigd in een verplaatsbaar woonunit vormen een vergelijkbaar situatie en zullen individueel beoordeeld, getoetst en vergund worden. Het beëindigen van een mantelzorg situatie wordt dan op de zelfde manier gesignaleerd en gehandhaafd.

Ieder pand dat zelfstandig bruikbaar is en een eigen voordeur heeft en voorzien is met een eigen keuken, douche en toilet, is volgens de BAG een verblijfsobject en komt in aanmerking voor registratie in de BAG als een woning. Dit wil zeggen dat hij voldoet aan criteria voor een nummeraanduiding met de toevoeging 'M'.

In de BAG gaan we in een van de vrije velden een code M (Mantelzorgwoning) toevoegen. Mantelzorgers worden als bewoner geregistreerd in de gemeentelijke basisadministratie voor persoonsgegevens (GBA). Dit gebeurt op hetzelfde adres als het hoofdgebouw of op een apart adres (wanneer het in het kader van de BAG een VBO is). De registratie in de BAG betekent dat er voor de betreffende BAG-eenheid heffingen voor afvalstoffen, riool en WOZ plaatsvinden. Het is van belang dit duidelijk aan betrokkenen te melden.

4.5 Woningcontingenten

Indien voldaan wordt aan de geldende regels vindt een BAG-registratie plaats. Hoewel mantelzorgwoningen in de aard tijdelijk zijn, tellen deze mee bij de netto toevoegingen, die jaarlijks regionaal worden gemonitord. Daarbij worden de mantelzorgwoningen apart zichtbaar gemaakt.

4.6 Kosten mantelzorgwoning

Mantelzorgwoningen betalen initiatiefnemers zelf. Men huurt of koopt een mantelzorgunit of verbouwt woning of bijgebouw. Deze kosten vergoeden wij niet uit het Wmo budget. Woonkosten heeft immers iedereen. Indien men over een eigen huisnummer beschikt kan men mogelijk in aanmerking komen voor huurtoeslag.

De kosten die de mantelzorger maakt om dichter in de buurt van de te verzorgen persoon te gaan wonen worden gedragen door de initiatiefnemer. Het afbreken van de woonunit of het terugbrengen naar de oude situatie komt voor eigen rekening.

Wij hebben diverse regelingen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken. Het betreft hier een subsidiemogelijkheid en leenmogelijkheid om in de woning te blijven wonen waar men reeds langer woont. Het wonen in een mantelzorgwoning is daarop mogelijk een volgende stap als helemaal zelfstandig wonen moeilijk wordt en men er voor kiest in de buurt van de mantelzorger te wonen. Indien hiervoor aan de woning waar de bewoner die de mantelzorger ontvangt gaat wonen

aanpassingen nodig zijn kan men in aanmerking komen voor de subsidiemogelijkheid. Hiervoor dient de mantelzorgontvanger wel te voldoen aan de in de verordening Opplussen gestelde eisen.

4.7 Verhuur

De aanschaf van een tijdelijke mantelzorgwoning zal in veel gevallen de financiële mogelijkheden van een mantelzorger te boven gaan. Afhankelijk van het type mantelzorgunit kan een huurder in aanmerking komen voor huurtoeslag. Via particuliere verhuurders en woningbouwcorporaties kunnen er ook mantelzorgwoningen gehuurd worden. Met De Woonplaats en ProWonen zijn de volgende prestatieafspraken gemaakt: ProWonen en De Woonplaats zouden in overleg met de gemeente mantelzorgunits kunnen plaatsen en verhuren. Dit gebeurt incidenteel, indien dit past binnen de ruimtelijke voorwaarden, behoefte en de haalbaarheid bij De Woonplaats (kosten/opbrengst).

4.8 Juridische aspecten

WOZ-waarde

Vanaf 2017 telt een tijdelijke mantelzorgwoning in de tuin niet meer mee voor het bepalen van de WOZ-waarde. Uitzondering hierop zijn mantelzorgwoningen als aanbouw van de hoofdwoning of een verbouwde schuur. Dit staat in de nieuwe Waarderingsinstructie die geldt vanaf 1 januari 2017.

Burenrecht

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaren van naburige erven. De belangrijkste bepalingen zijn dat men geen hinder mag veroorzaken. Hinder kan bestaan uit geluidsoverlast, trillingen, stank, rook, het onthouden van licht of lucht of het ontnemen van steun (art. 5:37 BW). Bij plaatsing van een mantelzorgwoning in een te kleine tuin, kan strijdigheid met het burenrecht ontstaan. De buren kunnen in dat geval een civielrechtelijke procedure aanspannen en eisen dat de mantelzorgwoning wordt verwijderd dan wel een schadevergoeding eisen.

Uitkeringen, toeslagen en zorgindicaties

Mantelzorgers en de personen die zij verzorgen moeten er rekening mee houden dat als de mantelzorgwoning geen eigen adres heeft, er sprake is van een gezamenlijke huishouding. Het verdient dan ook aanbeveling dat gemeenten mantelzorgers en de persoon die zij verzorgen hierop wijzen. Zo kan een inwonende ouder voor de bepaling van de hoogte van de huurtoeslag van de mantelzorger worden aangemerkt als 'medebewoner'. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van het inkomen van de huurder, diens partner en de medebewoner. Tenslotte kan het voeren van een gezamenlijk huishouden van invloed zijn op voorzieningen die de gemeente verstrekt in het kader van de Wmo.

A

Bijlage

A.I Vormen van mantelzorgwoningen

A.II Planologisch

A.I Vormen van mantelzorgwoningen

Er zijn verschillende manieren om een mantelzorgwoning te realiseren

- Nieuwbouw van een bijbehorend bouwwerk
 - o Vergunningvrij
 - o Met omgevingsvergunning
- Realiseren van een mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw
- Plaatsen van een losse mantelzorgunit

Nieuwbouw van een bijbehorend bouwwerk

Wanneer voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden kan er op een achtererf een nieuw bijbehorend bouwwerk vergunningvrij gebouwd worden. Hierin kan dan vergunningvrij een mantelzorgwoning gemaakt worden. In artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) is dit omschreven. Er zijn o.a. regels over de afstand tot het hoofdgebouw, de hoogte en er is een relatie met de oppervlakte van het perceel en de al aanwezige bijgebouwen. Er is hier geen onderscheid tussen bebouwde kom en buitengebied gemaakt. Concreet komt het erop neer dat wanneer vergunningvrij een bijgebouw gebouwd mag worden, hier ook een mantelzorgwoning in gemaakt mag worden.

Wanneer er niet voldaan kan worden aan de randvoorwaarden voor een vergunningvrij bijgebouw, is het nog mogelijk om via een omgevingsvergunning een mantelzorgwoning in een nieuw bijgebouw te realiseren. In het buitengebied is deze mogelijkheid beperkt tot een gebouw van maximaal 150 m² en 5 meter hoog. Voor de kom zitten hier in principe geen beperkingen aan. Deze mogelijkheden moeten altijd aan de gemeente voorgelegd worden zodat dit getoetst kan worden op haalbaarheid.

Realiseren van een mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw

Artikel 2 lid 22 van bijlage II van het Bor zegt dat voor het gebruik van bestaande bouwwerken als mantelzorgwoning geen vergunning nodig is. Dit betekent dat alle bestaande gebouwen gebruikt kunnen worden als mantelzorgwoning. Hier is geen onderscheid gemaakt tussen kom en buitengebied. Ook zijn er geen randvoorwaarden zoals oppervlaktes, hoogtes of relaties met de grootte van het perceel. Dit is dus een zeer ruime vergunningvrije regeling. Waar wel rekening mee gehouden moet worden is de veiligheid. Wanneer er wijzigingen plaatsvinden aan de brandcompartimentering of de draagconstructie, zal voor het verbouwen wel een vergunning nodig zijn. Dit is dan puur een technische toets, het gebruik is vergunningvrij en hier heeft de gemeente dus geen invloed op. Daarnaast geldt dat, ook al is het vergunningvrij, er altijd aan de regels uit het

Bouwbesluit moet worden voldaan. Hier staan onder andere eisen in met betrekking tot duurzaamheid en gezondheid.

Het plaatsen van een losse mantelzorgunit

Omdat er in het buitengebied al vrijwel altijd het maximum aan bebouwing qua bijgebouwen aanwezig is dat volgens de lijst van artikel 2 lid 3 (zie nieuwbouw) vergunningvrij gebouwd mag worden, is er voor het buitengebied een speciale regel gemaakt (artikel 7 lid 2 bijlage II Bor). Wanneer sprake is van een bouwwerk dat in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is en waarvan de oppervlakte maximaal 100 m² is, hoeft geen rekening gehouden te worden met de oppervlakte van al bestaande bijgebouwen. Een dergelijke unit kan dus altijd vergunningvrij geplaatst worden. Wel moet rekening gehouden met de andere eisen uit artikel 2 lid 3 van bijlage II van het Bor zoals een maximale hoogte. In de kom kan zo'n unit niet vergunningvrij geplaatst worden.

Verplaatsbare units kunnen gehuurd worden of zelf gekocht.

In alle bovenstaande gevallen blijft gelden dat als de mantelzorg niet meer nodig is de mantelzorgwoning, in welke vorm dan ook, verwijderd moet worden. Als hierna een bouwwerk blijft staan dan moet dit voldoen aan de dan geldende regels voor bouwen of vergunningvrij bouwen.

Gemeenten kunnen er voor kiezen om ruimere mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen op te nemen in bestemmingsplannen. Gemeenten bepalen zelf welke ruimte zij in bestemmingsplannen aanvullend op het Bor bieden voor het realiseren van mantelzorgwoningen.

A.II Planologisch

A.II.a Omgevingsvergunning of vergunningvrij?

Het Besluit Omgevingsrecht biedt verschillende mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Hieronder zijn de verschillende categorieën met de belangrijkste voorwaarden genoemd:

1. Vergunningvrij (art. 2 BOR):

een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied mits de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (dus: de toevoeging + de reeds bestaande bebouwing) niet meer dan 100 m² en niet meer dan max. 50% van achtererf bedraagt. Verblijfsruimten zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. De overige maatvoering zoals bouw- en goothoogte is afhankelijk van situering (zie ook de toelichting in bijlage 2; t.z.t. tekening I&M invoegen).

2. Vergunningvrij (art. 3 BOR) mits passend in het bestemmingsplan:

een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het achtererfgebied, maximaal 1 bouwlaag, mits niet hoger dan 5 meter, op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied (tenzij er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn) Verblijfsruimten zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

3. Vergunningsplichtig (art. 4 BOR, zgn. kruimelgevallenregeling)

een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²

In alle gevallen moet worden voldaan aan de definitie van mantelzorg die is afgestemd op de Wmo. Bij de categorieën 1 & 2 is de instandhoudingstermijn afgeleid van de definitie (zolang er sprake is van mantelzorg). Bij categorie 3 kan een tijdelijke instandhoudingstermijn aan de vergunning worden opgelegd (gekoppeld aan mantelzorgsituatie). Bij deze laatste categorie bestaat de mogelijkheid om specifiek beleid te voeren op basis van beleidsregels. Hier is dus ruimte voor lokaal maatwerk.

Bouwbesluit

Voor de toepassing van de bouwregelgeving (Woningwet, Bouwbesluit) is een mantelzorgwoning een tijdelijk bouwwerk. Dat betekent dat een nieuw te bouwen mantelzorgwoning dient te voldoen aan de eisen die op grond van het Bouwbesluit van toepassing zijn op een tijdelijk bouwwerk, hetgeen op zich vreemd is als je bedenkt dat het gaat om mensen die meer dan gemiddeld in afhankelijke positie verkeren en er waarschijnlijk aanpassingen nodig zijn voor de persoon die de mantelzorg ontvangt. Wij stellen dan ook voor om ook de mantelzorgwoning aan het bouwbesluit te laten voldoen.

Naast deze opties die het Bor geeft, heeft een gemeente de vrijheid om aanvullend (ruimtelijk)beleid te maken en dit in een bestemmingsplan vast te leggen. Woningsplitsing, kangoeroewoningen en meergeneratiewoningen zijn enkele voorbeelden. Dergelijke woonvormen hebben wel een permanent karakter en nieuwe VBO's (verblijfsobject) tot gevolg.

A.II.b Mantelzorgwoningen in het bestemmingsplan

De noodzaak om mantelzorgwoningen in een bestemmingsplan op te nemen is sinds de invoering van de mogelijkheid om vergunningvrije mantelzorgwoningen te bouwen, minder geworden. In veel gevallen zal een mantelzorgwoning vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Ook kan de gemeente vergunning verlenen indien de plaatsing van mantelzorgwoningen in strijd is met het bestemmingsplan. Daar staat tegenover dat het opnemen van mantelzorgwoningen in bestemmingsplannen burgers meer rechtszekerheid geeft.

Daarop hebben we als gemeente regels opgenomen in het bestemmingsplan. Wij bieden in het bestemmingsplan ruimere/andere mogelijkheden voor de bouw van mantelzorgvoorzieningen dan reeds vergunningvrij mogelijk is.

A.II.c Wat als het niet past in het bestemmingsplan?

De gemeente is bevoegd om met omgevingsvergunning afwijkingen van een bestemmingsplan toe te staan. Dat kan ook voor huisvesting in verband met mantelzorg en de bouw van mantelzorgvoorzieningen.

Een besluit om omgevingsvergunning te verlenen voor een mantelzorgwoning bij een bestaande woning wordt voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure. Ook wanneer een bestaand gebouw dat voorheen een andere functie had wordt omgebouwd naar een gebouw waar mantelzorg wordt verleend, is hiervan sprake. De omgevingsvergunningprocedure duurt in dat geval maximaal acht weken (met mogelijke verlenging van zes weken). Aan de omgevingsvergunning wordt een termijn gekoppeld aan de duur dat er behoefte bestaat aan mantelzorg. Indien om welke reden dan ook geen mantelzorgbehoefte meer bestaat, komt de vergunning te vervallen en moet de oude situatie worden hersteld. De mantelzorgwoning zal dan verwijderd moeten worden.



gemeente
Oost Gelre

afdeling Omgeving

Beleidsmedewerker Wonen – Serkan Yilmaz

T 0544 - 39 34 84

E s.yilmaz@oostgelre.nl

