

1. Wat zijn de landelijke, provinciale en lokale regels ten aanzien van mantelzorgwoningen?

Landelijke Regels

- *Vergunningsvrij bouwen: In veel gevallen kunt u zonder vergunning een mantelzorgwoning bouwen, mits deze voldoet aan bepaalde bouwkundige eisen.*
- *De mantelzorgwoning moet passen binnen het maximale vierkante meter aan bijgebouw passen.*
- *Bouwregels: De mantelzorgwoning moet voldoen aan het Bouwbesluit, wat eisen stelt aan veiligheid, gezondheid, milieu en isolatie.*
- *Gebruik: De woning mag alleen gebruikt worden zolang er sprake is van mantelzorg. Als de mantelzorg stopt, moet de woning aangepast worden zodat deze niet meer als zelfstandige woning gebruikt kan worden.*
- *De mantelzorgunit dient geplaatst te worden op een achtererf. Het mag niet op grond met een andere bestemming dan wonen.*

Provinciale Regels (Noord-Brabant)

- *N.v.t.*

Lokale Regels (Gemeente Bernheze)

- *Vergunningsvrij voor 55+: Personen van 55 jaar of ouder kunnen zonder vergunning een bouwwerk gebruiken als mantelzorgwoning bij een bestaand woonhuis.*
- *Verklaring nodig: Bent u jonger dan 55 jaar, dan is een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of een andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur nodig.*
- *Bouwvoorwaarden: De mantelzorgwoning moet voldoen aan de regels voor bijbehorende bouwwerken. Dit betekent onder andere dat de woning op het achtererfgebied moet staan en niet hoger mag zijn dan 5 meter*
- *Binnen de gemeente Bernheze krijgen personen van 55 jaar of ouder de mogelijkheid om zonder vergunning een bouwwerk te gebruiken als mantelzorgwoning bij een bestaand woonhuis. Bent u nog geen 55 jaar, maar heeft u wel behoefte aan mantelzorg? Dan moet dit aangetoond worden door een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of een andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur.*

Voor zowel het gebruiken als het bouwen van het bouwwerk gelden specifieke voorwaarden:

Gebruiksvoorwaarden

1. *Om een mantelzorgwoning te mogen gebruiken moet u of uw partner 55 jaar of ouder zijn of u bent in bezit van een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur*
2. *De huisvesting in of bij een woning van maximaal één huishouden van maximaal 2 personen, waarvan minstens één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.*

3. Een mantelzorgbehoevende hoeft niet per se een van je (schoon-)ouders te zijn. Ook andere zorgbehoevenden, zoals kinderen of andere familieleden, komen in aanmerking. Iemand die mantelzorg nodig heeft, kan achter de woning van zijn mantelverzorger gaan wonen. Andersom is ook mogelijk.
4. Als de mantelzorg is beëindigd, zal het bouwwerk weer ondergeschikt gemaakt moeten worden aan het hoofdgebouw. Dat wil zeggen dat eventuele aanwezige voorzieningen die voor bewoning zijn aangebracht, moeten worden verwijderd. En wanneer sprake is van een tijdelijke unit, zal deze weer verwijderd moeten worden. Doordat de mantelzorgwoning nu ook gebouwd en bewoond mag worden door 55+ers (die misschien nog geen zorg nodig hebben), is de investering veel rendabeler dan wanneer bewoning uitsluitend geldt voor zorgbehoevenden.
5. De mantelzorgwoning wordt specifiek gebouwd of geplaatst voor tijdelijke zorg, onafhankelijk van de duur van de zorg. Wanneer geen sprake meer is van zorg zal deze ook weer verwijderd, of aangepast moeten worden.
6. Als de woning verkocht wordt en bijvoorbeeld een gezin in de hoofdwooning komt te wonen. Ook in dat geval is geen sprake meer van zorg of zorg op termijn. Wanneer een woning verkocht wordt en de mantelzorgwoning wordt ook verkocht, zal deze afgebroken moeten worden. Als de kopers de mantel-zorgwoning ook zo willen gebruiken kan deze uiteraard blijven staan.

Bouwvoorwaarden

De mantelzorgwoning is een zogenaamd 'bijbehorend bouwwerk'. De regels voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk zijn van toepassing op deze woning. Voor woningen in het buitengebied gelden andere regels dan voor woningen in de bebouwde kom.

Vergunningsvrij bouwen kan onder de volgende voorwaarden:

- Er mag alleen gebouwd worden op het achtererfgebied bij een bestaande woning.
- Als het gebouw op niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw staat (de woning van de verzorgers dus), mag het niet hoger zijn dan het oorspronkelijke hoofdgebouw en niet hoger zijn dan 5 meter.
- Als het gebouw op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw staat:
 - mag de dakvoet niet hoger zijn dan 3 meter
 - wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van 55 graden of minder.
- De mantelzorg moet dichtbij geboden worden, uit het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dus waar de hulpverlener zelf woont en de hulpvrager ook gaat wonen.

Daarnaast gelden er maximale oppervlaktes voor het bouwen van een bijgebouw binnen de bebouwde kom. Het is aan te raden bij de gemeente goed naar de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen te informeren. Je kunt ook zelf een vergunningscheck uitvoeren op www.omgevingsloket.nl. Daar kun je invullen wat je van plan bent en daaruit volgt of wat je wilt doen vergunningsvrij is of niet. Mocht je daar niet uitkomen, dan kun je altijd de gemeente de vergunningscheck uit laten

Voor mantelzorgwoningen in het buitengebied geldt een positieve uitzondering op de maximale oppervlakte. Een mobiele mantelzorgwoning van max. 100 m² mag worden geplaatst boven op de maximale toegestane m² bijgebouwen van het bestemmingsplan/omgevingsplan (art. 7, lid 2 van de Bor en vanaf 2024 te vinden in artikel 22.37 van paragraaf 22.2.7.3 van het omgevingsplan, bruidsschat).

Algemeen: een mantelzorgwoning mag in het buitengebied gerealiseerd worden als het gaat om een bijbehorend bouwwerk dat geheel of in delen kan worden verplaatst (woonunit, woonwagen of andersoortig verplaatsbaar gebouw). Daarnaast mag de oppervlakte van het bouwwerk niet meer zijn dan 100 m².

2. Welke mogelijkheden heb je als gemeente om hier zelf beleid op te ontwikkelen en daarmee af te wijken van de bestaande regels?

Sinds 2014 is het mogelijk om onder voorwaarde vergunningvrij een mantelzorgwoning te realiseren. Deze regelgeving was landelijk geregeld en stond in het besluit omgevingsrecht (Bor 2014). Per 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet definitief in werking getreden. In de omgevingswet is verschillende wet- en regelgeving gebundeld. De gemeente krijgt meer eigen regie.

Dit betekent dat gemeenten zelf bouwregels moeten opstellen. Deze regels worden vastgelegd in een omgevingsplan. In het omgevingsplan legt de gemeente ook de regelgeving rondom mantelzorgwoningen vast. De gemeente kan ik het omgevingsplan voorwaarden vastleggen voor de vergunningsvrije mantelzorgwoning maar kan ook bepalen dat je altijd een omgevingsvergunning nodig hebt. Zolang de gemeente geen omgevingsplan heeft geldt de oude wet- en regelgeving. Dit wordt ook wel de bruidsschat genoemd.

Concluderend:

Onder de huidige regels is het niet mogelijk om een mantelzorgwoning vergunning vrij op te richten op een woonwagenstandplaats. Wanneer de gemeente Bernheze haar omgevingsplan heeft opgesteld kunnen we onderzoeken onder welke voorwaarden dit eventueel wel mogelijk zou kunnen zijn. Hiervoor dient dan het omgevingsplan gewijzigd te worden.

Echter blijft de vraag of de grootte van de standplaatsen en het daarbij behorende achtererf (gelegen tussen de woonwagens en de achtergelegen bergingen, of het eventuele zijgebied (tussen de woonwagens in) hiervoor voldoende ruimte biedt op de standplaats. Hierbij rekening houdende met o.a. voldoende (brandveilige) afstand tussen de bebouwing en het maximale bebouwingspercentage per kavel.