

Het gebruiken van een bouwwerk ten behoeve van mantelzorg bestaat uit twee stappen namelijk:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (in bepaalde gevallen kan deze stap overgeslagen worden wanneer er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden);
- Het gebruiken van een bouwwerk als mantelzorgwoning.

Voor allebei deze stappen kunnen er verschillende regels van toepassing zijn.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de regels voor het bouwen van een bouwwerk, daarna wordt ingegaan op het gebruiken van een bouwwerk als mantelzorgwoning.

Bouwen

Wanneer een mantelzorgwoning wordt gebouwd gelden de 'gewone' regels voor bijbehorende bouwwerken. Het maakt niet uit of er gebouwd wordt voor een mantelzorgwoning of dat het een garage of aanbouw betreft.

Onder de Omgevingswet is er een knip in het toetsen van:

- De fysieke leefomgeving *toets aan omgevingsplan* (voorheen bestemmingsplan) *en welstand*
- De technische toets

Fysieke leefomgeving

Met omgevingsvergunning

Het bouwwerk moet worden aangemerkt als bijbehorend bouwwerk. De regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten staan bij inwerkingtreding van de Omgevingswet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Bekeken moet worden of aan de regels van het omgevingsplan wordt voldaan voor de bouw van het bijbehorend bouwwerk. In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld regels over de maximale bouw- en goothoogte en de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel. Ook zijn er voor bepaalde locaties regels voor afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot het hoofdgebouw.

Zonder omgevingsvergunning

Daarnaast zijn er regels voor vergunningsvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk, deze regels staan in de bruidsschat (onderdeel van het omgevingsplan).

Bruidsschat

Artikel 22.27 van de Bruidsschat: in dit geval moet er wel rekening worden gehouden met de voorschriften uit het omgevingsplan. Voor bijbehorende bouwwerken zijn de volgende criteria van toepassing:

- op de grond staand;
- gelegen in achtererfgebied;
- op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
- niet hoger dan 5 m;
- de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
- niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

Wanneer aan deze regels wordt voldaan en het plan voldoet aan de regels uit het Omgevingsplan dan is geen omgevingsvergunning nodig voor de fysieke leefomgeving voor de bouwwerkzaamheden.

Wanneer wel aan bovenstaande criteria wordt voldaan maar niet aan de regels van het Omgevingsplan, bijvoorbeeld omdat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt overschreden biedt artikel 22.36 i.c.m. 22.27 van de Bruidsschat mogelijk een oplossing. Als aan beide artikelen wordt voldaan hoeft namelijk niet te worden voldaan aan de regels van het omgevingsplan. Naast de criteria zoals zojuist genoemd moet dan ook aan de volgende criteria worden voldaan:

- voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 5 m;
 - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - het hoofdgebouw;
- voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en
 - functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
- de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 - bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en

Voor het laatste punt zoals hierboven genoemd geldt ook nog een uitzondering in het buitengebied. Aan dit laatste punt hoeft niet getoetst te worden wanneer er sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg* en aan de volgende criteria wordt voldaan:

- in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
- de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en
- buiten de bebouwde kom.

Wanneer aan de regels uit artikel 22.27 en 22.36 van de Bruidsschat wordt voldaan dan is geen omgevingsvergunning nodig voor de fysieke leefomgeving voor de

bouwwerkzaamheden. Wel geldt er een uitzondering voor cultureel erfgoed. Wanneer de werkzaamheden plaatsvinden in, aan, op of bij een gemeentelijk monument, voorbeschermd gemeentelijk monument, provinciaal monument, voorbeschermd provinciaal monument, rijksmonument of voorbeschermd rijksmonument of op een locatie waaraan in dit omgevingsplan de functie-aanduiding rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht is gegeven dan gelden de regels voor vergunningsvrij bouwen niet. In dat geval geldt er toch een vergunningsplicht.

Per situatie moet bekeken worden of aan deze regels wordt voldaan. Het is niet mogelijk hier een algemeen kader voor te geven omdat deze situatieafhankelijk is.

* In de tekst hierboven staat een sterretje. Dit komt omdat het Bbl voorschrijft wanneer hiervan sprake is.

Om van mantelzorg te kunnen spreken moet er sprake zijn van: *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;*

Hierdoor moet door middel van een verklaring van een huisarts, een wijkverpleegkundige of een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur worden aangetoond dat er in dat geval sprake is van een mantelzorgbehoefte. Er moet dus daadwerkelijk een reden zijn om te kunnen spreken van mantelzorg. Het is niet mogelijk om vergunningsvrij een extra woning te creëren zonder dat er sprake is van een (vastgestelde) mantelzorgbehoefte. Voor de volledigheid: in de verklaring hoeft niet te staan waarom de mantelzorg nodig is maar alleen dat er mantelzorg op dit moment nodig is.

Voor de eisen aan de verklaring is intern een memo opgesteld. De belangrijkste punten van deze memo worden hier genoemd:

Eisen aan verklaring

Mede met inachtneming van een uitspraak van de rechtbank (zaaknummer SHE 21/125 WABOA VI62) kan volstaan worden met een verklaring, welke minimaal de gegevens bevat zoals hieronder vermeld:

- Datum;
- Naam, geboortedatum en adres mantelzorgontvanger;
- Gezien huidige gezondheidssituatie heeft dhr./mevr. [naam en geboortedatum mantelzorgontvanger] op dit moment mantelzorg nodig;
- Handtekening bevoegde instantie;
- Naam bevoegde instantie, functie;
- Stempel instantie (indien aanwezig).

In de verklaring of middels aparte brief dient aangegeven te worden dat de mantelzorgverlener [naam en geboortedatum mantelzorgverlener],

zoon/dochter/anderszins van mantelzorgontvanger [naam, geboortedatum en adres] is en mantelzorg gaat leveren aan zijn vader/moeder/anderszins [sociale relatie].

Bevoegde instantie

De verklaring kan enkel afgegeven worden door:

- Een huisarts;
- Een wijkverpleegkundige; of
- Een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur.

De gemeente Cranendonck verwijst voor de laatstgenoemde door naar JPH consult.

Technische toets

In het Bbl staat in welke gevallen de technische bouwactiviteit vergunningplichtig, meldingsplichtig of vergunningvrij is.

Vergunningplicht

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan de vergunningplichtige bouwactiviteiten voor bouwwerken met een dak en bouwwerken zonder dak.

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg gelden de regels met dak. Dit staat in artikel 2.25 Bbl. De volgende criteria gelden:

Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid van de Omgevingswet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat gebouw of andere bouwwerk:

- niet op de grond staat;
- hoger is dan 5 m;
- bij meer dan een bouwlaag, is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger;
- is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- als gevolg van de bouwactiviteit een hoofdgebouw wordt; of
- een bouwwerk is waaroverheen een weg, spoorweg of waterweg loopt.

Wanneer een van de situaties zich voor doet is er in beginsel een vergunningplicht.

Meldingsplicht

Een uitzondering geldt voor de technische bouwactiviteit voor bouwwerken die vallen in gevolgklasse 1 (artikel 2.27 lid 1 sub a i.c.m. 2.17 Bbl. Wanneer er sprake is van gevolgklasse 1 dan geldt er geen vergunningsplicht maar een meldingsplicht. Voor zo'n bouwactiviteit is er dus geen vergunning nodig (voor de technische toets), maar moet een melding worden ingediend (door een kwaliteitsborger) op grond van artikel 2.18 Bbl. In artikel 2.17 van het Bbl staat wanneer er sprake is van gevolgklasse 1.

Per situatie moet bekeken worden of er sprake is van een vergunningsplicht, een meldingsplicht of vergunningvrij bouwen. Het is niet mogelijk hier een algemeen kader in te geven omdat deze situatieafhankelijk is.

Gebruiken van een (bestaand) bouwwerk als mantelzorgwoning

Er kunnen twee situaties van toepassing zijn:

- het bouwwerk wordt vergunningsvrij gebruikt als mantelzorgwoning
- de mantelzorgwoning voldoet niet aan de criteria om vergunningsvrij in gebruik te kunnen worden genomen, in dat geval moet worden afgeweken van de regels van het Omgevingsplan

Vergunningsvrij (wettelijk bepaalde regeling wanneer er geen omgevingsvergunning nodig is voor het gebruik)

In de Bruidsschat is bepaald dat het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg zonder vergunning mag plaatsvinden.

In het Bbl staat wanneer er sprake is 'mantelzorg'.

Om van mantelzorg te kunnen spreken moet er sprake zijn van: *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;*

Hierdoor moet door middel van een verklaring van een huisarts, een wijkverpleegkundige of een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur worden aangetoond dat er in dat geval sprake is van een mantelzorgbehoefte. Er moet dus daadwerkelijk een reden zijn om te kunnen spreken van mantelzorg. Het is niet mogelijk om vergunningsvrij een extra woning te creëren zonder dat er sprake is van een (vastgestelde) mantelzorgbehoefte. Voor de volledigheid: in de verklaring hoeft niet te staan waarom de mantelzorg nodig is maar alleen dat er mantelzorg op dit moment nodig is.

Op pagina 3 en 4 van deze memo wordt aangegeven aan welke eisen deze verklaring moet voldoen. Wanneer een huisarts een verklaring niet wil/kan afgeven is er ook een mogelijkheid om bij JPH consult (sociaal medisch adviseur van de gemeente Cranendonck) een verklaring op te vragen. Hier zijn wel kosten aan verbonden.

Afwijken van de regels van het omgevingsplan (inclusief premantelzorg)

In de meeste gevallen (vrijwel altijd) voldoet een mantelzorgwoning niet aan de regels van het omgevingsplan. Indien niet aan het omgevingsplan wordt voldaan en niet wordt voldaan aan de regels om een bouwwerk vergunningvrij als mantelzorgwoning te mogen gebruiken dient van de regels te worden afgeweken. Dit kan op twee manieren, namelijk:

- In het omgevingsplan staat aan welke criteria moet worden voldaan, dit komt voornamelijk voor buiten de bebouwde kom;
- door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Voorbeeld van ontheffing welke opgenomen is in het omgevingsplan:

In de enkelbestemming “Wonen” van het gedeelte van het omgevingsplan dat voorheen bekend stond als bestemmingsplan “Buitengebied” is bepaald dat ontheffing kan worden verleend indien:

- 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;
- het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 90 m²;
- het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 30 m van het hoofdgebouw;
- burgemeester en wethouders trekken de ontheffing in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

In de beleidsregel “Mantelzorg & afhankelijk wonen” zijn de criteria verder toegelicht.

Voor iedere locatie kunnen er andere criteria gelden.

Via een Bopa:

In de beleidsregel “Mantelzorg & afhankelijk wonen” en in de beleidsregels “planologische afwijkingsmogelijkheden 2019” zijn regels opgenomen om af te wijken van de regels van het omgevingsplan.

Door de beleidsregel “Mantelzorg & afhankelijk wonen” moet worden aangetoond dat er sprake is van een mantelzorgbehoefte. In de beleidsregels staat wanneer hiervan sprake is, bijvoorbeeld omdat er sprake is van een ouder-kind relatie. Het is in dat geval geen verplichting een mantelzorgverklaring te hebben.

Naast de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een mantelzorgbehoefte zijn ook de volgende voorwaarden van toepassing:

- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- het gebruik als afhankelijke woonruimte mag uitsluitend plaatsvinden in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
- de afhankelijke woonruimte moet worden ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximum oppervlak van 90 m²;
- het bijgebouw moet op maximaal 30 meter van het hoofdgebouw zijn gesitueerd;

Op grond van de beleidsregels “planologische afwijkingsmogelijkheden 2019” moet worden aangetoond dat:

- er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- de activiteit leidt niet tot een onevenredige aantasting van:
 - o het straat- en bebouwingsbeeld;
 - o de verkeersveiligheid;

- de sociale veiligheid;
 - de gebruiks- of bouwmogelijkheden van de aangrenzende percelen of (agrarische) bedrijven;
 - landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 - cultuurhistorische waarden;
 - de milieusituatie;
- de activiteit is niet in strijd met de CROW-parkeernormen;
- de realisatie van de nieuwe woning(en) past binnen de regionale woningbouwprogrammering.
- de initiatiefnemer aantoont dat hij een omgevingsdialoog heeft gevoerd en inzichtelijk heeft gemaakt op welke wijze de uitkomsten daarvan in het plan verwerkt zijn.

Indien aan de voorschriften wordt voldaan wordt de Bopa verleend.