

Mantelzorgwoning vergunningvrij?

Per 1 november 2014 is het **Besluit omgevingsrecht** in werking getreden. Deze wijziging biedt meer mogelijkheden om aan- en uitbouwen van bestaande gebouwen (woningen en bedrijfsgebouwen) en bijgebouwen in het achtererfgebied **vergunningvrij** te bouwen. Eveneens wordt het mogelijk om mantelzorgwoningen vergunningvrij te bouwen. In dit artikel zal nader worden omschreven wanneer een mantelzorgwoning vergunningvrij gerealiseerd kan worden, welke regels gelden voor mantelzorgwoningen in het buitengebied en wat er met de mantelzorgwoning moet gebeuren als de mantelzorg eindigt.

Wat is mantelzorg precies?

Bij huisvesting in verband met mantelzorg gaat het om de huisvesting in of bij een woning van maximaal **één huishouden** van maximaal twee personen, waarvan ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. De eis van maximaal twee personen aan het huishouden dat een mantelzorgwoning mag betrekken, maakt duidelijk dat zich niet een compleet gezin met kinderen vergunningvrij kunnen vestigen. De mogelijkheid tot huisvesting van een mantelzorgbehoevende is overigens niet beperkt tot ouders. Ook **andere zorgbehoevenden**, zoals kinderen of andere familieleden, kunnen hier aanspraak op maken.



De regeling om vergunningvrij te kunnen bouwen is bedoeld voor mantelzorggevallen waarin een persoon intensieve zorg of ondersteuning nodig heeft, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van **zelfredzaamheid** of **participatie**, rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. De behoefte van mantelzorg kan worden aangetoond met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur. Kenmerkend voor het begrip is dat het gaat om niet beroepsmatige verleende zorg, maar de zorg die wordt geboden door bijvoorbeeld gezinsleden of directe familie. Er moet sprake zijn van een sociale band tussen de zorgverlener en de hulpbehoevende.

Voorwaarden vergunningvrij bouwen / verbouwen

Iemand die mantelzorg nodig heeft kan in het **achtererfgebied** van zijn mantelverzorger gaan wonen. Andersom is ook mogelijk. De mantelzorgwoning wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk. De regels voor het bouwen van een bijbehorende bouwwerken zijn van toepassing op deze woning.

Dit houdt onder meer in dat de woning om vergunningvrij te kunnen worden gebouwd aan de volgende regels moet voldoen:

- o alleen mag worden gebouwd op het achtererfgebied bij een bestaande woning;
- o 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 dan 5 meter;
- o als het gebouw op meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw staat, mag het niet hoger zijn dan 3 meter, zijn voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 meter, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
- o de mantelzorg moet dichtbij geboden worden, vanuit het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, dus waar de hulpverlener zelf woont en de hulpvrager ook gaat wonen.

Naast deze regels geldt een maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken (en dus ook voor mantelzorgwoningen), namelijk:

- o bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van het bebouwingsgebied;
- o bebouwingsgebied 100 – 300 m²: 50 m² + 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²;
- o bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m² + 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

Voor **mantelzorgwoningen in het buitengebied** geldt een uitzondering op de maximale oppervlakte. Een mantelzorgwoning mag in het buitengebied worden gerealiseerd als het gaat om een bijbehorend bouwwerk dat geheel of in delen kan worden verplaatst (woonunit, woonwagen of andersoortig verplaatsbaar gebouw), de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 100 m² en het gaat om een perceel buiten de bebouwde kom.

Eveneens is het mogelijk om ook een al **bestaand bijbehorend bouwwerk** (geheel of gedeeltelijk) te gebruiken en in te richten ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg. Ook een bestaand (met omgevingsvergunning gebouwd) bijbehorend bouwwerk, dat in de maatvoering en plaatsing niet voldoet aan de randvoorwaarden van een vergunningvrij bijbehorend bouwwerk, kan worden gebruikt voor huisvesting in verband met mantelzorg.

Indien voor het kunnen gebruiken en inrichten van het bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg **bouwwerkzaamheden** nodig zijn, dan kunnen deze vergunningvrij plaatsvinden mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: geen verandering van de draagconstructie, geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering, geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en geen uitbreiding van het bouwvolume.

Wat als de mantelzorg eindigt – kapitaalvernietiging?

Een bijbehorend bouwwerk in een achtererfgebied moet in beginsel altijd ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en daarnaast mag door het realiseren van een bijbehorend bouwwerk het aantal woningen niet toenemen. Bij een mantelzorgwoning wordt op dit beginsel een uitzondering gemaakt.

Mocht de mantelzorg echter worden beëindigd dan zullen de eisen met betrekking tot de functionele ondergeschiktheid en het niet mogen veranderen van het aantal woningen wederom van kracht zijn. Om het bijbehorend bouwwerk dan weer functioneel ondergeschikt te maken zullen alle eventuele aanwezige voorzieningen die het bijbehorende bouwwerk voor bewoning geschikt maken, moeten worden verwijderd. Denk er dus aan dit kapitaalvernietiging kan opleveren.

Conclusie

Het is dus mogelijk zonder vergunning een mantelzorgwoning in de achtertuin te bouwen of om een bestaand bijbehorend bouwwerk om te bouwen tot mantelzorg woning, waarbij het gaat om het zorg verlenen aan iemand in het hoofdgebouw, of het zorg verlenen door iemand vanuit het hoofdgebouw. Naast deze wijzigingen worden er andere wijzigingen doorgevoerd en definities aangepast. Kortom, voor vergunningvrij bouwen na 1 november 2014, raadpleeg eerst het gewijzigd Besluit omgevingsrecht. Voor meer informatie kunt u terecht bij het Team Ruimte van de Gemeente Hollands Kroon via 088 321000 of een mail sturen naar RO@HollandsKroon.nl