

## Quick scan van informatie over mantelzorgwoningen in Waalre en regelingen die andere gemeentes hanteren.

Ter voorbereiding van de bespreking van de Woon-zorg visie in de gemeenteraad van Waalre op 14 mei a.s. is deze Quick Scan gemaakt door ondergetekende. Naar aanleiding hiervan zijn er artikel 39 vragen gesteld aan het College B&W.

Commentaar in onderstaand stuk staat in de hoofdstuktitel of is **vetgedrukt en Italic**. Relevante stukken van gevonden websites zijn overgenomen. De Quick scan is zeker niet volledig, maar laat naar de mening van ZW14 desalniettemin mogelijkheden zien voor verbetering en uitbreiding van de regeling mantel(zorg)woningen in Waalre.

Nan Zevenhek, 26 maart 2024

fractievoorzitter ZW14

[www.ZW14.nl](http://www.ZW14.nl)

fractieZW14@gmail.com

---

Startpunt is <a href="http://www.waalre.nl">www.waalre.nl</a> met zoekterm 'mantelzorgwoning' .....	1
Info uit het Omgevingsloket voor een willekeurig adres .....	4
De website van de gemeente verwijst ook naar <a href="http://wetten.nl">wetten.nl</a> .....	6
Terug naar de website van de gemeente .....	6
Verwijzing naar Kenniscentrum InfoMil toont dat soms een mantelzorgwoning mag blijven bestaan...	7
Regelingen in andere gemeenten? .....	8
Pre-mantelzorgwoningen zijn toegestaan in Oss en in Helmond.....	8
Bergeijk heeft een positieve grondhouding voor woningsplitsing .....	9
Artikel 39 vragen over mantelzorgwoningen e.d. ....	10

Startpunt is [www.waalre.nl](http://www.waalre.nl) met zoekterm 'mantelzorgwoning'

[Mantelzorgwoningen - Gemeente Waalre](#)

**De website van de gemeente verwijst naar [Vergunningvrij bouwen \(overheid.nl\)](#)**



### Vergunningvrij bouwen

Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?

---

Een grotere woonkamer of keuken. Een bijkeuken, serre, schuur, garage, plantenkas of carport. Of een mantelzorgwoning voor iemand die zorg nodig heeft. Er zijn vele mogelijkheden om een woning uit te breiden of bij te bouwen. Onder bepaalde voorwaarden is daarvoor geen vergunning nodig. Deze uitgave geeft u meer informatie over de regels voor het vergunningvrij bouwen van dergelijke 'bijbehorende bouwwerken'. Achterin vindt u een begrippenlijst.

#### **Wat is een bijbehorend bouwwerk?**

Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' is een verzamelterm voor een uitbreiding van een hoofdgebouw, zoals een aan- of uitbouw waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw. Ook een bijgebouw, overkapping of ander bouwwerk met een dak waarvan het gebruik ten dienste staat van het hoofdgebouw is een bijbehorend bouwwerk. Een bijbehorend bouwwerk kan alleen worden gebouwd op het erf dat hoort bij het hoofdgebouw. Het erf is de grond bij het hoofdgebouw die volgens het bestemmingsplan mag zijn ingericht voor het gebruik van het hoofdgebouw.

#### **Wanneer vergunningvrij bouwen?**

Of een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij bij een hoofdgebouw is toegestaan, hangt af van verschillende dingen. Eerst moet duidelijk zijn op welk gedeelte van het erf vergunningvrij mag worden gebouwd. Met de omvang van dat erfgedeelte is te berekenen hoeveel daarop mag worden gebouwd. Daarbij is de omvang van het oorspronkelijke hoofdgebouw van belang, maar ook de omvang van de bebouwing die er later is bijgekomen. Ook de hoogte en het gebruik van het bijbehorend bouwwerk is gebonden aan regels. U kunt in stappen bepalen waar en hoeveel bebouwing is toegestaan. Het is handig daarbij een plattegrond van het perceel met daarop de bebouwing en een rekenmachine te gebruiken. Op [pdokviewer](#) kunt u zoeken op adres en daarvan de kadastrale begrenzingen van percelen bekijken.

**Link naar [pdokviewer](#) werkt niet, moet waarschijnlijk zijn: [PDOK Viewer - PDOK](#)**

**De werking van de viewer is onduidelijk, uitvergrooten lukt niet**

Stap 1: Bepaal het achtererfgebied

Stap 2: Bepaal de omvang van het bebouwingsgebied

Stap 3: Bereken de maximaal toelaatbare oppervlakte

Stap 4: Bereken hoeveel er nog mag worden bijgebouwd

Stap 5: Ga na hoe hoog u mag bouwen

Stap 6: Check het gebruik van het bijbehorend bouwwerk

Stap 7: Houdt rekening met uitzonderingen en aandachtspunten

Stap 8: Bij twijfel, vraag het uw gemeente of doe de online [vergunningcheck](#)

**Heel veel nieuwe termen, maar de daarop volgende pagina's tonen plaatjes met uitleg.**

## Mantelzorg

Huisvesting bestemd voor mantelzorg kan onder voorwaarden ook vergunningvrij zijn. In een woning of in een bouwwerk bij een woning is mantelzorg onder voorwaarden toegestaan. De gemeente kan vragen om een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere instantie om de medische behoefte aan mantelzorg te laten onderbouwen.

Om mantelzorg mogelijk te maken mag een bestaand bouwwerk bij een woning aangepast worden door woonvoorzieningen zoals een keuken, badkamer en sanitaire voorzieningen aan te brengen. Na beëindiging van de mantelzorgbehoefte moeten deze voorzieningen weer worden verwijderd.

Er mag ook een mantelzorgvoorziening in het achtererfgebied worden gebouwd volgens de voorwaarden voor bijbehorende bouwwerken. Alleen de eis dat het gebruik van een bijbehorend bouwwerk (buiten een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw) functioneel ondergeschikt moet zijn aan de woning, vervalt als sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg. Buiten de bebouwde kom mag ook worden afgeweken van de eis voor de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij het oorspronkelijke hoofdgebouw. Voorwaarde is dan wel dat het gaat om een geheel of in delen verplaatsbare mantelzorgvoorziening die niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>. Na de beëindiging van de mantelzorgbehoefte moet de verplaatsbare mantelzorgvoorziening weer worden verwijderd.

***Lastige zin 'Alleen de eis dat het gebruik van een bijbehorend bouwwerk (buiten een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw) functioneel ondergeschikt moet zijn aan de woning, vervalt als er sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg'.***


***Betekent dit dat er meer toegestaan is voor een mantelzorgwoning dan het bestemmingsplan aangeeft?????***

***Ook dit suggereert weer dat keuken, badkamer etc. altijd verwijderd moeten worden na beëindiging van de mantelzorgbehoefte????***

## Info uit het Omgevingsloket voor een willekeurig adres



### Waalre

Bestemmingsplan Gemeente Waalre

[meer kenmerken](#) 

vastgesteld 25-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

#### ✓ 20.4.2 Woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.3.2, sub a, en toestaan dat een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
  1. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend door de eigenaar van de hoofdwoning (mantelzorgverlener) en de mantelzorgontvanger;
  2. uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon/personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
  3. de tijdelijke bewoning van een bijgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  4. in de aanvraag het oppervlak van de afhankelijke woonruimte wordt aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt (dit dient te geschieden middels een gemaatvoerde plattegrond met gevels en doorsnede); 
  5. het brutovloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt; Voor bestaande bijgebouwen welke groter zijn dan 50 m<sup>2</sup> geldt een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
  7. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
  8. de bebouwing blijft voldoen aan de eisen zoals ~~oesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit~~ 

b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in 20.4.2 sub a op naam van de mantelzorgontvanger;

1. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend dient, op het moment dat het bijgebouw gebruikt kan worden ten behoeve van de mantelzorg, hiervan het bevoegd gezag op te hoogte te stellen;
2. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger of de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient het bevoegd gezag onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon/personen ten behoeve waarvan de omgevingsvergunning is verleend;



c. Het bevoegd gezag trekt de ingevolge artikel 20.4.2 sub a verleende omgevingsvergunning in, indien:

1. de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door degene(n) ten behoeve van wie de omgevingsvergunning is verleend;
2. de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
3. binnen 26 weken na onherroepelijk worden van het afwijkingsbesluit, geen gebruik is gemaakt van deze omgevingsvergunning;
4. de mantelzorgverlener(s), niet meer op het adres woonachtig is waar de mantelzorg plaatsvindt;
5. uiterlijk 3 maanden na de intrekking van het afwijkingsbesluit, dienen aangebrachte



---

voorzieningen in het betreffende bijgebouw verwijderd te worden, zodat bewoning van het bijgebouw niet meer mogelijk is.

***Hier blijkt dus niet uit dat de mantelzorgwoning mag blijven bestaan als het aan bepaalde voorwaarden voldoet (minder dan 4 meter van de achtergevel) conform de website van Kenniscentrum InfoMil***

De website van de gemeente verwijst ook naar wetten.nl

[wetten.nl - Regeling - Besluit bouwwerken leefomgeving - BWBR0041297 \(overheid.nl\)](#)

Artikel 2.24. (mantelzorg)



Voor de toepassing van deze afdeling wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.

**Het is onduidelijk wat dit betekent voor de regels?**

**Hieronder definities in het betreffende document. Maar wat is de meerwaarde ervan?**

huisvesting in verband met mantelzorg; huisvesting in of bij een woning van één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

**mantelzorg**; 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;

Terug naar de website van de gemeente

[Mantelzorgwoningen - Gemeente Waalre](#) **Die eenvoudiger te begrijpen is:**

Voor een mantelzorgwoning moet u ook voldoen aan gebruiksvoorwaarden:

- Er mogen zich maximaal twee personen vestigen in de mantelzorgwoning. Van deze twee personen dient ten minste één persoon een mantelzorger of mantelontvanger zijn.
- De verzorging moet op dit moment nodig zijn (niet in de nabije toekomst).
- De mantelzorger wordt niet betaald.
- Er is een medische verklaring of indicatie dat mantelzorg nodig is.
- Als de mantelverzorging stopt, hoeft de zorgwoning niet in alle gevallen te worden afgebroken. Wel dienen de voorzieningen te worden verwijderd. (bijvoorbeeld een keuken, toilet en badkamer)

## Verwijzing naar Kenniscentrum InfoMil toont dat soms een mantelzorgwoning mag blijven bestaan

**Er wordt verwezen naar [Mantelzorg - Kenniscentrum InfoMil](#) . Daaruit blijkt dat niet altijd na beëindiging van de mantelzorg de voorzieningen verwijderd hoeven te worden ('als het een bijbehorend bouwwerk is ...'). Maar het is niet mogelijk om deze ruimte vervolgens als zelfstandige woonruimte te verhuren:**

---

### Beëindiging van de mantelzorg

Als de noodzaak voor mantelzorg vervalt, moet u de huisvesting voor mantelzorg beëindigen. U moet het gebruik van het bouwwerk voor de mantelzorg weer terugbrengen naar de oorspronkelijke functie. U moet de voorzieningen die het gebruik als een zelfstandige woonruimte mogelijk maken weer verwijderen. In de meeste gevallen gaat het dan om een keuken en sanitaire voorzieningen.

Dit geldt alleen als het bouwwerk functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Bij een bijbehorend bouwwerk binnen 4 meter van de achtergevel is verwijdering van de voorzieningen niet nodig omdat het functioneel verbonden is met het hoofdgebouw. Het is niet mogelijk deze ruimte vervolgens als zelfstandige woonruimte te verhuren.

---

### Andere regels door mantelzorg

or  
r de  
noet de  
gelijk  
en keuken  
het  
je  
het  
k deze

Het verlenen en ontvangen van mantelzorg heeft ook gevolgen voor de toepassing van andere regels. U kunt bijvoorbeeld te maken krijgen met een andere berekening van inkomens en toeslagen. Dit geldt voor de zorgverlener en de zorgontvanger. Zie voor meer informatie de publicatie "[mantelzorgwoningen, vragen en antwoorden](#)" van de ministeries van VWS, BZK en IenM en de [VNG](#).

***De link naar de publicatie werkt niet. Waarschijnlijk is bedoeld: [Mantelzorgwoningen: vragen & antwoorden - Omgevingsweb](#) want daar staat een PDF ... die helaas ook niet werkt.***

## Regelingen in andere gemeenten?

***Is het mogelijk om al x tijd voordat de zorgbehoefte ontstaat een mantelzorgwoning te plaatsen? Zoals bijvoorbeeld gesuggereerd met de term 'pre-mantelzorgwoning':***

### [Pré-mantelzorgwoning - MantelzorgNL](#)

In tegenstelling tot een mantelzorgwoning, heb je voor een pré-mantelzorgwoning vaak wél een vergunning nodig. Als in jouw gemeente pré-mantelzorgwoningen worden toegestaan, gelden vaak de volgende voorwaarden:

- Je moet de AOW-gerechtigde leeftijd hebben
- Je moet je houden aan de regels die gelden bij het bouwen van een mantelzorgwoning
- De bewoners van het hoofdpand en de pré-mantelzorgwoning moeten een relatie met elkaar hebben
- De woonsituatie mag niet verslechteren (je moet bijvoorbeeld wel genoeg parkeergelegenheid hebben op je eigen grond)
- De pré-mantelzorgwoning mag maximaal 10 jaar blijven staan

Als je binnen 10 jaar mantelzorg nodig hebt, dan wordt de pré-mantelzorgwoning beschouwd als een mantelzorgwoning en dus vergunningsvrij. Als je voldoet aan de voorwaarden, mag deze woning blijven staan tot het moment dat de zorgsituatie niet meer nodig is.

## Pre-mantelzorgwoningen zijn toegestaan in Oss en in Helmond.

***In Oss is het mogelijk om zonder mantelzorg een zogeheten 'mantelwoning' te bouwen:***

[Mantelwonen - Gemeente Oss](#) ***Zeer heldere uitleg o.a.***

### **Tijdelijke vergunning**

Een voorziening voor mantelwonen is een tijdelijke en persoonsgebonden voorziening. Maximaal mogen er 2 personen wonen. Zodra er geen behoefte meer is aan de voorziening (bijvoorbeeld door overlijden of verhuizing), vervalt de mogelijkheid om de aan- of uitbouw of bijgebouw te bewonen.

De gemeente kan voor de voorziening voor mantelwonen een tijdelijke vergunning afgeven voor maximaal 10 jaar. Na die periode maken we samen met u opnieuw een afweging. Het kan bijvoorbeeld zijn dat er dan wel intensieve zorg nodig is. Als dat zo is, kunt u een vergunning voor een mantelzorgwoning aanvragen.

Als de voorziening voor mantelwonen niet meer nodig is, krijgt het gebouw weer de oude functie van aan- of uitbouw of bijgebouw bij de woning. Het gebouw mag dus gewoon blijven staan, u mag het alleen niet langer gebruiken voor bewoning.





## Bergeijk heeft een positieve grondhouding voor woningsplitsing

**Het kent sinds een aantal jaar de regeling [Beter benutten bestaande woningvoorraad](#) | [Gemeente Bergeijk met een positieve grondhouding voor woningsplitsing, gebruik van bijgebouwen etc.](#):**

Woningen bestaan niet alleen maar uit een woonkamer en meer mogelijkheden om te maken van bestaande woningen. Hierbij kan gedacht worden aan woningsplitsing, het tijdelijk wonen in een bijgebouw of het inwonen of gezamenlijk bewonen van een woning door meerdere huishoudens/generaties. Op deze manier creëren we op korte termijn meer aanbod voor woningzoekenden wat een positief effect heeft op de totale woningbouwopgave in de toekomst.

Heeft u plannen of ideeën voor uw woning? Vul het formulier in en wij kijken samen met u naar de mogelijkheden.

[Formulier beter benutten bestaande woningvoorraad](#) 

[Formulier beter benutten bestaande woningvoorraad](#) 

### 1. Tijdelijk wonen in een bijgebouw (bijvoorbeeld voor starters)

Voor het aanvragen van tijdelijke bewoning in een bijgebouw moet rekening gehouden worden met de volgende voorwaarden:



Tijdelijk wonen in een bijgebouw (bijvoorbeeld voor starters)

- Het bijgebouw moet gericht zijn op de doelgroep (starters, senioren, kleine gezinnen en alleenstaanden). Dat betekent dat kleine goedkope tijdelijke woningen gerealiseerd worden met een maximaal oppervlak van 80m<sup>2</sup>.
- De huur voor een tijdelijke woning mag niet meer bedragen dat de landelijke vastgestelde prijsgrens om een huurtoeslag te kunnen krijgen.
- Daarnaast hanteren we een maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar.
- Het bestaande beleid voor een preventieve mantelzorgwoning zal gelijk blijven, alleen wordt het maximale oppervlak van het bijgebouw verruimd naar 80m<sup>2</sup>. Voor deze doelgroep hanteren we geen maximaal prijsniveau.

***Op 26 maart 2024 bespreekt de Commissie Algemene Bestuurlijke zaken het rapport van hun rekenkamer over het effect van deze regeling. Zie het rapport bij agendapunt 8a [Agenda GemeenteBergeijk - Commissie Algemene Bestuurlijke Zaken dinsdag 26 maart 2024 20:00 - 23:00 - iBabs Publiekspitaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)***

***Een zeer leesbaar rapport met verschillende aanbevelingen o.a.***

Een andere optie is een *kruimelvergunning*. De “kruimellijst” is een artikel in het Besluit Omgevingsrecht waarin concrete situaties staan opgenomen waarbij er van het bestemmingsplan mag worden afgeweken. Ook dit verkort de proceduretijd, van een paar maanden naar een paar weken, maar er is iets meer grip omdat de aanvragen toch wat uitgebreider getoetst worden. In Bergeijk wordt van deze regeling gebruik gemaakt. Overigens vervalt dit met de komst van de Omgevingswet, daarin wordt deze regeling apart opgenomen.

## Artikel 39 vragen over mantelzorgwoningen e.d.

Geacht College,

ZW14 heeft de volgende Artikel 39 vragen ter voorbereiding van de Waalrese Woon-zorg visie waarover de gemeenteraad op 14 mei geïnformeerd wordt.

Aanleiding zijn signalen van inwoners van Waalre over mantelzorgwoningen, maar ook het tekort aan kleine tijdelijke woningen voor bijvoorbeeld starters of gescheiden mensen.

1. Zijn er afgelopen jaren aanvragen gedaan voor mantelzorgwoningen?
2. Wat is de trend in het aantal aanvragen?
3. Is er een verklaring voor de trend?
4. Hoeveel van de aanvragen waren vergunningvrij en hoeveel niet?
5. Hoelang was de gemiddelde doorlooptijd tussen de aanvraag en de toewijzing als deze niet vergunningvrij was?
6. Hoe hoog waren de gemiddelde legeskosten?
7. Hoeveel aanvragen zijn ingetrokken en is daarvan de reden bekend?
8. Hoeveel mantelzorgwoningen zijn er op dit moment in Waalre?
9. Hoeveel mantelzorgwoningen zijn er inmiddels weer 'afgebroken' ofwel niet meer beschikbaar voor bewoning?
10. Bent u op de hoogte van de mogelijkheden voor flitsvergunningen?
11. Staat er in de zogeheten 'kuimelvergunning' iets over mantelzorgwoningen? Hierbij wordt met een "krumellijst" een artikel in het Besluit Omgevingsrecht opgenomen met concrete situaties, bijv. mantel(zorg)woning, waarbij er van het bestemmingsplan mag worden afgeweken.
12. Bent u op de hoogte van de regeling 'mantelwoningen' zoals Oss dat ingevoerd heeft?
13. Wat zijn argumenten om dergelijke regelingen (flits- en kuimelvergunningen en pre-mantel en mantelwoningen) wel of niet in Waalre toe te passen?

Bijgevoegd een Quick Scan van informatie over mantelzorgwoningen in Waalre met screenprints en suggesties voor verbetering.

Met vriendelijke groet,

Nan Zevenhek