Korte notitie kader bijwoningen d.d. 16 december 2024

In de gemeente Bernheze kunnen personen van 55 jaar of ouder zonder vergunning een bouwwerk gebruiken als mantelzorgwoning bij een bestaand woonhuis. Er moet in dat geval sprake zijn van een mantelzorgrelatie. Is iemand jonger dan 55 jaar en is mantelzorg nodig dan kan een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur vereist. De mantelzorgwoning moet voldoen aan een aantal criteria. Voor de volledigheid zijn de regels voor mantelzorgwoningen toegevoegd (zie hieronder Huidig kader mantelzorgwoningen).

Land van Cuijk heeft onlangs de mogelijkheden om een (mantelzorg)woning te realiseren vergroot en noemt het een bijwoning. Het maakt niet meer uit of sprake is van mantelzorg en of de bijwoning bewoond wordt door een familielid, kennis of iemand anders. Er wordt dus een tijdelijke extra woning toegevoegd. Land van Cuijk hanteert de voorwaarden zoals hieronder beschreven. Deze regeling of een soortgelijke regeling zou ook voor Bernheze ingezet kunnen worden.

Uitgangspunten:

1. Voor het realiseren van een bijwoning hoeft er geen mantelzorgrelatie te zijn tussen degenen in de hoofdwoning en bijwoning.
2. Voor een bijwoning is een vergunning nodig.
3. Het blijft mogelijk vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. In dat geval moet er wel een mantelzorgrelatie zijn tussen degenen in de hoofdwoning en de bijwoning.

Voorwaarden bijwoning

- Woning voor maximaal 2 personen
- Minimaal 30 m2 en maximaal 100 m2 groot
- Verplicht aangesloten op de nutsvoorzieningen (gas, water en licht) van de hoofdwoning
- Alleen bereikbaar over de grond van de hoofdwoning
- Is mogelijk binnen de bestaande bouwmogelijkheden van het omgevingsplan
- Als dit niet mogelijk is moet de woning helemaal of in delen (makkelijk) te verplaatsen zijn
- Levensloopbestendig en gemakkelijk door minder validen te gebruiken woning
- Er is plaats voor parkeren op eigen terrein. De bestaande parkeerplaatsen van de hoofdwoning niet meegerekend
- Er mag geen aparte oprit worden aangelegd
- Tijdelijke vergunning voor 15 jaar
- De vergunninghouder is eigenaar van het stuk grond met daarop de hoofdwoning
- De vergunning is persoonsgebonden en alleen toegestaan aan de personen genoemd in de tijdelijke omgevingsvergunning
- De vergunning is niet overdraagbaar
- De eigenaar verklaart op papier dat hij/zij weet dat de vergunning tijdelijk is, en de risico's kent (denk aan huurrecht, of belastingen)

Huidige kader mantelzorgwoningen van de gemeente Bernheze

Bouwvoorwaarden
Een mantelzorgwoning wordt beschouwd als een ‘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 binnen de bebouwde kom.

Vergunningsvrij bouwen kan onder de volgende voorwaarden:

- Bouwen mag alleen op het achtererfgebied van een bestaande woning.
- Als het gebouw binnen 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw staat, mag het niet hoger zijn dan het (oorspronkelijk) hoofdgebouw en niet hoger dan 5 meter.
- Als het gebouw verder dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw staat:
    - Mag de dakvoet niet hoger zijn dan 3 meter.
    - Moet de daknok bestaan uit 2 of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van maximaal 55 graden.
- De mantelzorg moet worden verleend vanuit het hoofdgebouw op hetzelfde perceel waar de hulpverlener woont en de hulpvrager ook gaat wonen.

Maximale oppervlaktes en aanvullende regels:

- Binnen de bebouwde kom gelden maximale oppervlaktes voor bijgebouwen. Kijk goed naar de voorwaarden bij vergunningsvrij bouwen.
- Voor mantelzorgwoningen in het buitengebied geldt een uitzondering op de maximale oppervlakte. Een mobiele mantelzorgwoning van maximaal 100 m² mag bovenop de toegestane m² bijgebouwen van het omgevingsplan (artikel 22.37 §22.2.7.3 van het omgevingsplan, bruidschat) worden geplaatst.
    - De mobile mantelzorgwoning moet verplaatsbaar zijn (bijvoorbeeld een woonunit of woonwagen). Ook de eventuele fundering moet verplaatsbaar zijn.
    - Maximale oppervlakte van 100 m².

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.

Gebruiksvoorwaarden

1. U of uw partner moet 55 jaar of ouder zijn of een verklaring hebben van een huisarts, wijkverpleegkundige of sociaal-medisch adviseur.
2. De mantelzorgwoning mag maximaal één huishouden van twee personen huisvesten, waarvan minstens één persoon mantelzorg verleent of ontvangt.
3. De mantelzorgbehoevende kan een (schoon)ouder, kind of ander familielid zijn. De zorgbehoevende kan achter de woning van de mantelzorger wonen of andersom.
4. Na beëindiging van de mantelzorg moet het bouwwerk weer ondergeschikt worden aan het hoofdgebouw. Voorzieningen voor bewoning moeten worden verwijderd en tijdelijke units moeten worden afgebroken.
5. De mantelzorgwoning is bedoeld voor tijdelijke zorg, ongeacht de duur. Na afloop van de zorg moet de woning worden verwijderd of aangepast.
6. Bij verkoop van de woning en verhuizing van een gezin naar de hoofdwoning, moet de mantelzorgwoning worden afgebroken, tenzij de nieuwe eigenaren deze ook als mantelzorgwoning willen gebruiken.