

Beleidsregel "Mantelwonen"

1. Aanleiding en achtergrond

Sinds 2014 is in het Besluit Omgevingsrecht (BOR) een regeling opgenomen voor het, al dan niet vergunningvrij, realiseren van een voorziening voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg. Ook wel een mantelzorgwoning genoemd. Ook onze bestemmingsplannen kennen bijna allemaal een regeling ten behoeve van "mantelzorgwoningen". Mantelzorg wordt daarbij gedefinieerd als: *"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"*. Met andere woorden: er moet in alle gevallen sprake zijn van grote mate van zorg die door een verklaring is aangetoond.

We zien echter ook veel verzoeken voorbij komen om in kleine kring, met name binnen de familie, zorg te dragen voor elkaar en samen op één erf/bouwperceel te wonen. Ook zonder dat er al meteen sprake is van een ziekte of medische indicatie. Dus "mantelwonen" in plaats van mantelzorgwonen. Het gaat bij mantelwonen veel meer om sociale ondersteuning dan secundaire medische zorg. Denk daarbij aan volwassen kinderen die hun ouders ondersteunen als ze wat minder mobiel worden, een oogje in het zeil houden, helpen in de huishouding. Maar ook andersom. Grootouders die helpen bij de opvang van de kinderen, helpen bij het onderhouden van de tuin enzovoorts. De huidige regelingen rondom mantelzorgwoningen voorzien niet in deze behoefte, omdat daarbij altijd sprake moet zijn van een medische indicatie. Mogelijk dat er bij mantelwonen in sommige gevallen in de toekomst wel sprake is van intensievere zorgbehoefte, maar dat is nu nog niet aan de orde. We willen graag die behoefte faciliteren. We stimuleren daarmee dat inwoners op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar omkijken. Ook past het in een veranderend zorglandschap waarin de zorgvraag toeneemt en de beschikbare middelen en menskracht beperkt zijn. Het min of meer "preventief" voor elkaar willen zorgen is een goede beweging die we graag willen ondersteunen door hier ook ruimte voor te bieden. Ook willen we voorkomen dat in geval van een echtpaar, waarvan er één een mantelzorg indicatie heeft en deze persoon komt te overlijden, dat de achterblijver de woonvoorziening zou moeten verlaten. Deze beleidsregel schept daartoe het kader.

2. Randvoorwaarden ten aanzien van mantelwonen

Mantelzorgwoningen is zoals gezegd op dit moment op een aantal manieren geregeld: via een landelijke regeling uit het Besluit Omgevingsrecht (BOR) en via lokale regelingen in het bestemmingsplan. Het BOR regelt dat het gebruik van een bestaand bouwwerk (aan- of uitbouw of bijgebouw) voor huisvesting in het kader van mantelzorg vergunningvrij is. In aanvulling daarop biedt het BOR de mogelijkheid om vergunningvrij in het buitengebied een geheel of in delen verplaatsbaar bouwwerk te plaatsen van maximaal 100 m² in verband met mantelzorg (een tijdelijke mantelzorgunit). Het gaat hierbij in alle gevallen om tijdelijk gebruik. Als de

mantelzorgbehoefte wegvalt, vervallen ook de vergunningvrije gebruiksmogelijkheden en dient een eventuele mantelzorgunit verwijderd te worden. In aanvulling op de regelingen in het BOR bieden ook onze bestemmingsplannen ruimte voor mantelzorgwonen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss 2020' biedt middels een binnenplanse afwijking de mogelijkheid om een bijgebouw of bedrijfsgebouw te bewonen in het kader van mantelzorg. Daarbij geldt als belangrijkste voorwaarde dat de mantelzorgwoning moet worden ingepast binnen de bestaande bouwmogelijkheden en niet groter dan 100 m² mag zijn. Bestemmingsplan 'Oss zuid' biedt de mogelijkheid om middels een ontheffing een bijgebouw te gebruiken voor bewoning als afhankelijke woning ten behoeve van mantelzorg voor maximaal 80 m². Ook het bestemmingplan 'Negen Kernen' en andere bestemmingsplannen kennen veelal een vergelijkbare regeling tot maximaal 80m². In deze beleidsregel haken we zoveel mogelijk aan bij de bestaande regelingen voor mantelzorgwonen qua gebruik en bebouwing.

2.1 Onderlinge ondersteuningsrelatie

Er is sprake van mantelwonen als er sprake is van een onderlinge ondersteuningsrelatie. In negen van de tien gevallen zal er sprake zijn een familierelatie (ouder-kind). Feitelijk ontstaat er op dat moment een soort "meergeneratiewoning" of "kangoeroewoning". Er kan ook sprake zijn van een andere intensieve sociale band tussen vrienden of kennissen, maar die zal dan wel goed onderbouwd en aangetoond moeten worden. Het is dus niet de bedoeling om huisvesting aan willekeurige derden te verlenen, die toevallig om woonruimte verlegen zit. Dat gaat immers aan het doel van mantelwonen voorbij en er is dan ook geen sprake meer van een afhankelijke woonruimte. Het beleid voor mantelwonen is gericht op het faciliteren van onderlinge zorg waarbij men echt bij- en met elkaar gaat samen wonen.

2.2 Geen leeftijdscriterium

Veel gemeenten die werken met beleid voor mantelwonen noemen dat vaak pré-mantelzorg wonen. Dus een voorziening vooruitlopend op een bepaalde mantelzorgbehoefte. Daarom is dat beleid vaak gekoppeld aan leeftijd en ouderdom, veelal een leeftijd van 65 of 75 jaar. Dat maakt het beleid eenvoudig en objectief toetsbaar. Ook is een dergelijk leeftijdscriterium in de meeste gevallen logisch. Immers een mantelwoonvoorziening is niet bedoeld voor de huisvesting van jonge stellen of gezinnen met kinderen. Tegelijkertijd blokkeert een hard leeftijdscriterium in sommige gevallen de mantelwoonbehoefte. Immers ook iemand van 60 kan deze behoefte hebben of het kan gaan om (jong)volwassen kind dat langer thuis blijft wonen, maar wel met een bepaalde mate van zelfstandigheid. Ook daar willen we in voorzien en nemen daarom geen hard leeftijdscriterium op.

2.3 Oppervlakte

De toegestane oppervlakte voor mantel(zorg)wonen wordt ingekaderd door enerzijds de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan, anderzijds door de specifieke regelingen voor mantelzorgwoningen. De regeling voor mantelwonen is immers een gebruiksvoorschrift en niet een extra bouwmogelijkheid. Door de oppervlakte te begrenzen blijft er ook nog ruimte over voor "reguliere" bijgebouwen zoals een schuur of een garage. Dat betekent binnen de bebouwde kom een maximale oppervlakte van 80 m² en buiten de bebouwde kom maximaal 100 m². Buiten de

bebouwde kom is immers vaak meer ruimte op het perceel en is de maximale omvang aan bijgebouwen vaak groter. Een dergelijke oppervlakte biedt in het kader van mantelwonen voldoende ruimte voor de huisvesting van één of twee personen. Immers de gemiddelde oppervlakte van een eengezinswoning in Oss is 132 m² en het gemiddelde voor Nederland ligt op 115 m².

2.4 Tijdelijkheid

Een mantelwoonvoorziening is een tijdelijke, persoonsgebonden voorziening. Zodra de mantelwoon-behoefte komt te vervallen, bijvoorbeeld omdat iemand komt te overlijden, verhuist naar een verpleeg- of verzorgingstehuis of (in geval van kinderen) verhuist naar een eigen zelfstandige woonruimte, vervalt ook de mogelijkheid om het betreffende bijgebouw te bewonen. De WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) biedt de mogelijkheid voor een tijdelijke ontheffing van maximaal 10 jaar. Na die periode dient een heroverweging plaats te vinden. Mogelijk dat er op dat moment wel sprake is van een intensieve zorgrelatie en dus een mantelzorg indicatie. Op dat moment kan een ontheffing voor een mantelzorgwoning worden aangevraagd. Als daarvan geen sprake is, kan een persoonsgebonden ontheffing overwogen worden. Indien de mantelwoonvoorziening komt te vervallen krijgt het gebouw weer de functie van bijgebouw bij de woning. Mede daarom is de ruimte voor mantelwonen beperkt tot de reguliere bouwmogelijkheden en betreft het geen uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Dat betekent dus dat het gebouw zelf gewoon mag blijven, maar alleen niet langer gebruikt mag worden voor bewoning. Het ligt voor de hand om de aangebrachte voorzieningen zoals een keuken of een badkamer weer te verwijderen om het bijgebouw te laten functioneren als berging, schuur of garage.

2.5 Afhankelijke voorziening

Een mantelwoonvoorziening is altijd een afhankelijke voorziening bij een bestaande woning, nooit een zelfstandige woning of een opmaat daartoe. Het beleid voor mantelwonen is immers niet bedoeld om zomaar overal extra woningen te realiseren. Zeker in het buitengebied is het toevoegen van extra woningen aan strenge voorwaarden verbonden zoals bijvoorbeeld het aanschaffen van een Ruimte voor Ruimte titel of sanering van een VAB locatie. Een mantelwoonvoorziening kan dan ook niet als zelfstandige woning worden verkocht. Ook dient er in alle gevallen sprake te zijn van één erf. Dus geen aparte inrit/erftoegang of andere vormen van erfsplitsing. Een mantelwoonvoorziening telt ook niet mee als zelfstandige woning in de gemeentelijke woningvoorraad. Een mantelzorgvoorziening wordt wel geregistreerd in de BAG (Basis administratie Adressen en Bebouwen) en kan, indien daar behoefte aan is een tijdelijk huisnummer krijgen. De persoon die de mantelwoonvoorziening gaat bewonen dient ook ingeschreven te staan in het GBA op het betreffende adres (en na verhuizing ook te worden uitgeschreven). Ook moet de voorziening voldoen aan alle daartoe geldende eisen uit het Bouwbesluit. Let op, indien er een gebruiks-, verhuur- of onderverhuur overeenkomst tussen partijen wordt afgesloten kan dat privaatrechtelijk verstrekken gevolgen hebben met betrekking tot bijvoorbeeld huurbescherming, hypotheekvoorwaarden en fiscale aspecten. Hierover dienen partijen zich goed te laten informeren door een jurist of notaris.

2.6 Mantelwonen bij een (agrarische) bedrijfswoning

De regeling voor mantelwonen richt zich in eerste aanzet op reguliere burgerwoningen in het stedelijk gebied of het buitengebied. Mantelwonen bij een (agrarische) bedrijfswoning is niet op voorhand uitgesloten maar dit vraagt wel extra zorgvuldigheid. We zijn terughoudend met het toestaan van woonfuncties op het bedrijventerrein en het bewonen van een bedrijfswoning hangt altijd direct samen met de noodzakelijkheid vanuit de ter plekke aanwezige bedrijfsactiviteiten en daarmee samenhangende bedrijfsvoering. In hoeverre een mantelwoonvoorziening daar in past moet per geval worden gezien. Daarnaast dient er te worden onderzocht of omliggende bedrijfsactiviteiten niet worden belemmerd, bijvoorbeeld als een mantelwoonvoorziening wordt gerealiseerd in een bijgebouw en die daardoor maatgevend wordt voor de hindercontouren van omliggende bedrijven. Ook moet er specifiek aandacht worden besteed aan het woon- en leefklimaat. Een mantelwoonvoorziening is niet toegestaan in bedrijfsbebouwing en een mantelwoonvoorziening is niet bedoelt voor de huisvesting van medewerkers of (tijdelijke) werknemers. Omdat het in alle gevallen gaat om afhankelijke woonvoorziening vindt er geen toetsing plaats aan bedrijfsactiviteiten van het eigen bedrijf, met dien verstande dat er in alle gevallen wel sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Denk daarbij aan aspecten zoals geluid, geur, fijnstof en dergelijke. Een mantelwoonvoorziening kan niet worden gerealiseerd bij een recreatiewoning of andere tijdelijke woonvoorziening die niet als permanent hoofdverblijf kan worden aangemerkt.

2.7 Persoonsgebonden voor maximaal 2 personen

Een ontheffing voor een mantelwoonvoorziening is altijd persoonsgebonden voor diegenen die de mantelwoonvoorziening gaan bewonen. De basis voor een mantelwoonvoorziening ligt immers bij de sociale relatie tussen de hoofdbewoner en de bewoner van de mantelwoonvoorziening. Deze vervalt zodra een van de partijen verhuist, komt te overlijden of er sprake is van behoefte aan mantelzorg (met bijbehorende indicatie). Zoals gezegd is het beleid voor mantelwonen niet bedoeld voor willekeurige huisvesting of zelfstandige bewoning. Daarvoor hebben we ons reguliere woningbouwprogramma en de regels voor woningbouw in het buitengebied (VAB sanering, Ruimte voor Ruimte en dergelijke). Daarnaast is een mantelwoonvoorziening bedoeld als kleinschalige voorziening voor één of maximaal twee personen. Bijvoorbeeld ouders die bij hun kinderen gaan wonen of een kind wat bij zijn ouders gaat/blijft wonen. Het beleid voor mantelwonen is niet bedoeld voor woongroepen of collectieve woonvormen. Ook daarvoor gelden andere afwegingskaders.

2.8 Goede ruimtelijke ordening en passend in de omgeving

Hoewel tijdelijk en afhankelijk dient er bij het toestaan van een mantelwoonvoorziening sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en dient de voorziening te passen in de omgeving. De gebruiksintensiteit van een mantelwoonvoorziening zal immers anders zijn dan bij een mantelzorgvoorziening. Zo zal de gebruiker van een mantelwoonvoorziening veelal beschikken over een eigen auto en meer zelfstandig wonen. Daarom dient de hoofdwooning te beschikken over voldoende parkeergelegenheid en mag er geen sprake zijn van aantasting van het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen. Ook kan er in sommige gevallen sprake zijn van een nadere milieutechnische toetsing. Zeker daar waar het gaat om bewoning van een

bijgebouw op een bedrijventerrein of in het buitengebied (zie ook alinea 2.7). In sommige gevallen kan dat betekenen dat er een extra ruimtelijke onderbouwing of nader milieuonderzoek moet worden aangeleverd.

3. Juridische borging

We kiezen er vooralsnog voor om mantelwoonvoorzieningen middels een tijdelijke ontheffing mogelijk te maken conform art 2.12 lid 1 onder A onder 2 WABO en art 4 lid 11 bijlage 2 van het BOR (tijdelijke buitenplanse ontheffing voor maximaal 10 jaar). Dit sluit het beste aan bij het tijdelijke karakter van de mantelwoonvoorziening. Mocht er op enig moment sprake zijn van een langere behoefte, dan kan daarop volgend persoonsgebonden gedoogbeschikking of een ontheffing conform art 2.12 lid 1 onder A onder 2 WABO en Art 4 lid 9 bijlage 2 van het BOR (buitenplanse ontheffing voor gebruik van bouwwerken) binnen de bebouwde kom of een ontheffing conform art 2.12 lid 1 onder A onder 3 WABO (project afwijkingsbesluit) buiten de bebouwde kom worden aangevraagd. De beleidsregel mantelwonen zal t.z.t. een passende plek krijgen in het omgevingsplan overeenkomstig de doelstellingen en uitgangspunten van deze beleidsregel.

Beleidsregel

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;

Kunnen op basis van hetgeen bepaald in art 2.12 lid 1 onder A onder 2 WABO en art 4 lid 11 bijlage 2 van het BOR een ontheffing van het bestemmingsplan verlenen voor een mantelwoonvoorziening.

Definities:

- Mantelwonen: samenwoonvorm vergelijkbaar met samenwonen in het kader van mantelzorg, voortkomend uit een onderlinge ondersteuningsrelatie echter zonder dat daarbij een medische indicatie nodig is.
- Onderlinge ondersteuningsrelatie: zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, zonder dat daarbij een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur noodzakelijk is.
- Sociale relatie: onderlinge verbinding tussen personen voortkomend uit gezins- of familieverband of daarmee gelijk te stellen intensieve binding.
- Mantelwoonvoorziening: afhankelijke woonvoorziening in het kader van mantelwonen bij een bestaande woning, niet zijnde een recreatiewoning voor maximaal twee personen
- Afhankelijke woonvoorziening: een niet zelfstandige extra woonvoorziening in de hoofdmassa, aan- of uitbouw of (al dan niet vrijstaand) bijgebouw van een hoofdwoning, zonder eigen erf of erftoegang ten behoeve van mantelwonen

Ontheffingsvoorwaarden:

1. Er sprake is van een onderlinge ondersteuningsrelatie, voortkomend uit een sociale relatie zoals bijvoorbeeld familie of daaraan gelijk te stellen;
2. De mantelwoonvoorziening wordt ingepast binnen de bestaande, al dan niet vergunning vrije, bouw- en ontheffingsmogelijkheden van het ter plekke geldende bestemmingsplan en geldende beleid ten aanzien van mantelzorgvoorzieningen;
3. De ontheffing wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar;
4. De mantelwoonvoorziening is een niet-zelfstandige, afhankelijke woonvoorziening bij een bestaande als zodanig bestemde burger- of bedrijfswoning die dient als hoofdverblijf (niet zijnde recreatiewoning). Per woning is maximaal één mantelwoonvoorziening toegestaan;
5. Afsplitsing van de mantelwoonvoorziening en gebruik als zelfstandige woning is niet toegestaan;
6. De mantelwoonvoorziening mag door maximaal 2 personen worden bewoond;
7. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en goede ruimtelijke, milieutechnische en stedenbouwkundige inpassing. Dat wil zeggen dat gebruiksmogelijkheden en het woongenot van omliggende gronden niet onevenredig mogen worden belemmerd en dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige toename

van gebruik-, verkeer- en parkeerdruk. Ook dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat minimaal gelijk aan die van de hoofdwoning;

8. De ontheffing voor het gebruik van een mantelwoonvoorziening is een persoonsgebonden ontheffing en hangt samen met de ondersteuningsrelatie zoals genoemd in punt 1 tussen de hoofdbewoners en de bewoners van de mantelwoonvoorziening. Vervalt de relatie door verhuizing, overlijden of andere oorzaken, dan vervalt ook de ontheffing voor het gebruik van de mantelwoonvoorziening.

Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Citeertitel: Beleidsregel mantelwonen gemeente Oss

Datum inwerkingtreding: