



gemeente

Oosterhout

Notitie beleidsregels mantelzorgwoningen 2016

De 'Beleidsregels Mantelzorgwoningen 2016' zijn opgesteld in verband met de veranderingen in de wettelijke mogelijkheden voor mantelzorg. Deze notitie omvat een uiteenzetting van de kaders en de 'Beleidsregels Mantelzorgwoningen 2016'

Deze notitie bestaat uit twee onderdelen. Onderdeel A is een algemene toelichting en onderdeel B omvat de beleidsregels.

ONDERDEEL A

1 Mantelzorg en de mantelzorgwoning

Het langer (laten) thuis wonen is een algemene maatschappelijke tendens en een belangrijk uitgangspunt van het zorgbeleid. In het fysieke domein is een geschikte of geschikt te maken woonvoorraad daarvoor van groot belang. In het sociale domein vormt mantelzorg (in toenemende mate) een toegepast en voorkomend zorgconcept bij die tendens.

Goede randvoorwaarden zijn noodzakelijk en kunnen mantelzorgers stimuleren om hulp aan hun naaste te (blijven) geven. De gemeente bepaalt zelf de toegang, de vorm en inhoud van de voorzieningen binnen de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), waarbij de gemeente binnen deze wet ook volledig verantwoordelijk is voor de financiering van deze voorzieningen. Dat betekent, dat de gemeente er zowel maatschappelijk als financieel belang bij heeft dat mantelzorgers (een deel van) de verzorging van de inwoners met een ondersteuningsvraag op zich nemen. In het geval van een mantelzorgwoning zullen de kosten hiervan volledig voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Bij een intensieve en/of dagelijkse mantelzorgvraag kan de behoefte ontstaan aan een zogenaamde mantelzorgwoning. Daarbij wordt een tijdelijke woning toegevoegd aan een bestaande woning, waarbij de mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger deze woonoplossing betreft en vanuit die direct nabijheid en voortdurend mantelzorg kan verlenen of ontvangen. De woonoplossing kan bestaan uit inwoning, een mantelzorgwoning die (deels) in een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw gerealiseerd wordt of in de vorm van een mobiele mantelzorgwoning. De woonoplossing is altijd van tijdelijke aard: voor de duur van de mantelzorgrelatie.

2 Planologische mogelijkheden realisering mantelzorgwoning

Om te komen tot de realisering van een mantelzorgwoning kunnen sinds de inwerkingtreding per 1 november 2014 van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen: Bor) in principe 3 wegen worden bewandeld:

- a. vergunningsvrij realiseren, op basis van het Bor;
- b. realiseren via een binnenplanse afwijking op basis van een geldend bestemmingsplan;
- c. realiseren via een (wettelijke) afwijking op basis van het Bor.



gemeente

Oosterhout

2.1 Vergunningsvrij realiseren (ad. a.):

De ruimtelijke wetgeving is met de inwerkingtreding van een (ingrijpende) wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 november 2014 vereenvoudigd. Door deze wijziging ontstaan onder andere mogelijkheden om een mantelzorgwoning vergunningsvrij te realiseren. Het is de verwachting dat het merendeel van de (toekomstige) mantelzorgwoningen ook inderdaad vergunningsvrij kan worden gerealiseerd en gebruikt. De wetgeving omvat wel een aantal voorwaarden, waaraan met betrekking tot het bouwen en gebruiken van een mantelzorgwoning moet worden voldaan.

Ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen van een mantelzorgwoning gelden in verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid diverse voorwaarden. Belangrijke voorwaarden zijn:

- Een vergunningsvrije mantelzorgwoning kan uitsluitend in het 'achtererfgebied' worden gebouwd. Dit zogenaamde achtererfgebied is de ruimte achter de woning en de ruimte naast de woning op 1 meter achter het verlengde van de voorgevel en is voorts afhankelijk van de situering van de woning en de ligging van het perceel aan openbaar toegankelijk gebied.
- De oppervlakte en de overige maatvoering van een mantelzorgwoning moet voldoen aan de aan- en bijgebouwenregeling (zogenaamde bijbehorende bouwwerken) bij een woning. In deze regeling is vastgelegd welke oppervlakte(n) en maatvoering in totaal vergunningsvrij zijn toegestaan in het achtererfgebied;
- Specifiek voor het gebied buiten de bebouwde kom (zogenaamde buitengebied) is bepaald, dat in het 'achtererfgebied', ongeacht de aanwezige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, een mantelzorgwoning is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100m², mits deze in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is.

Ten aanzien van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als mantelzorgwoning geldt voorts het volgende. De regeling voor (vergunningsvrije) mantelzorgwoningen is uitsluitend bedoeld voor mantelzorgsituaties, waarin een persoon intensieve zorg en ondersteuning nodig heeft, die de gebruikelijke hulp en zorg van huisgenoten overstijgt. Lichte vormen van mantelzorg of situaties, waarbij in zijn geheel geen sprake (meer) is van mantelzorg vallen niet onder de regeling. Het bouwen en/of gebruiken van een mantelzorgwoning in gevallen waarin geen sprake is van mantelzorg is niet toegestaan.

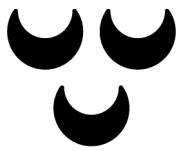
In het Bor zijn daarom in de begripsomschrijvingen twee waarborgen opgenomen, die van toepassing zijn bij mantelzorg(woning):

Huisvesting in verband met mantelzorg:

'Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.' Daarmee ligt de reikwijdte van de wettelijke regeling vast. De huishoudensomvang in de mantelzorgwoning bedraagt maximaal 2 personen, waarvan ten minste één persoon mantelzorg verleent of ontvangt van een bewoner van de woning. De huisvesting van meer personen (bijvoorbeeld een gezin met kinderen) in een mantelzorgwoning is niet beoogd en toegestaan.

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.'

In alle situaties moet sprake zijn van een mantelzorgbehoefte en levering, die een mantelzorgwoning rechtvaardigt. In gevallen waarin (vergunningsvrij) een mantelzorgwoning is gerealiseerd en/of in gebruik is/wordt genomen en er twijfel bestaat over de aanwezige zorgbehoefte, kan een verklaring worden opgevraagd bij de persoon die mantelzorg ontvangt. Is die verklaring er niet of kan die niet worden verkregen, dan is er geen sprake van een vorm van mantelzorg die een mantelzorgwoning rechtvaardigt en kan geen gebruik worden gemaakt van de regeling.

Indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, kan de mantelzorgwoning vergunningsvrij worden gerealiseerd. Wel zijn hierbij beleidsregels nodig om te kunnen toetsen, of aan de in het Bor gestelde voorwaarden wordt voldaan.

2.2 Realiseren via binnenplanse afwijking bestemmingsplan (ad. b.):

In bestemmingsplannen kan een regeling voor mantelzorgwonen worden opgenomen. Een dergelijke regeling is alleen zinvol, indien deze mogelijkheid ruimer is dan de in het Bor geregeld vergunningsvrije mogelijkheid. In Oosterhout is een dergelijke (ruimere) mogelijkheid al opgenomen in het geldende, op 8 juli 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'. Deze regeling geldt dus voor het grondgebied buiten de kernen Oosterhout, Den Hout en Dorst. Het Lint van Oosteind maakt dus wel onderdeel uit van dat bestemmingsplan. Voor het stedelijk gebied zijn thans (gefaseerd) bestemmingsplannen in voorbereiding, waarin ook een dergelijke (ruimere) regeling voor mantelzorg zal zijn opgenomen. Zolang deze bestemmingsplannen niet van kracht zijn, is de regeling van de afwijking via het Bor (zie onder c.) van toepassing.

Ook in deze bestemmingsplannen zijn voorwaarden opgenomen voor de toepassing van die binnenplanse afwijking. Deze voorwaarden zijn vergelijkbaar met die van het vergunningsvrij realiseren via het Bor.

Indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, kan de mantelzorgwoning worden gerealiseerd door indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning en vervolgens door verlening van die vergunning via de reguliere procedure (behandeltermijn maximaal 8 weken, eventueel verdaging met 6 weken). Ook hier zijn beleidsregels nodig om te kunnen toetsen, of aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden wordt voldaan.

2.3 Realiseren via afwijking Bor (ad. c.):

Met de wijziging van het Bor per 1 november 2014 zijn ook de mogelijkheden om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan voor zogenaamde kruimelgevallen verruimd. Ook de realisering van (tijdelijke) mantelzorgwoningen, voorzover deze niet vergunningsvrij zijn, kunnen onder die regeling vallen.

Ten aanzien van het bouwen kan het gaan het om situaties waarbij:

- de mantelzorgwoning niet in het achtererfgebied kan worden geplaatst;
- (in de bebouwde kom) door de mantelzorgwoning de in het Bor toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied wordt overschreden.



gemeente

Oosterhout

Voor de toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid is het van belang, dat geformuleerd wordt in welke omstandigheden en onder welke uniforme voorwaarden het college bereid is om met toepassing van een artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II van Bor medewerking te verlenen aan een (tijdelijke) mantelzorgwoning. In de beleidsregels 'Mantelzorgwoningen 2016' is hiervoor een aantal toetsings- en beoordelingscriteria neergelegd. Deze toetsingscriteria sluiten aan bij de regeling van mantelzorgwonen in de bestemmingsplannen

Indien aan de gestelde beleidsregels wordt voldaan, kan de mantelzorgwoning worden gerealiseerd door indiening van een aanvraag om een omgevingsvergunning en vervolgens door verlening van die vergunning via de reguliere procedure (behandeltermijn maximaal 8 weken, eventueel verdaging met 6 weken). De toepassing van deze mogelijkheid is aan de orde, totdat in de bestemmingsplannen een regeling voor mantelzorgwonen van kracht is geworden.

3 Behoeft aan beleidsregels

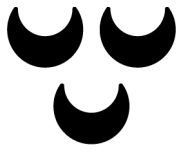
Beleidsregels zijn in eerste instantie nodig in verband met de handhaving van de regeling voor mantelzorg in alle 3 vermelde situaties. Zonder deze beleidsregels heeft de gemeente geen mogelijkheid om handhavend op te treden. Een mantelzorgwoning heeft namelijk alleen voor de duur van de mantelzorgrelatie bestaansrecht. In alle situaties dient bij het vervallen van de mantelzorgrelatie, bijvoorbeeld door het overlijden van de mantelzorgontvanger, de mantelzorgwoning te worden ontmanteld. Dit houdt in, dat het deel van de woning of het bijbehorend bouwwerk, waar de mantelzorgvoorziening aanwezig was, zodanig wordt verbouwd, dat ter plaatse geen bewoning meer kan plaats vinden. Dit ter voorkoming van het oneigenlijke gebruik van een mantelzorgwoning voor reguliere (zelfstandige) bewoning.

In de beleidsregels zijn termijnen opgenomen, waarbinnen (de voorzieningen voor) een mantelzorgwoning weer dient (dienen) te zijn verwijderd. Daarbij zijn ruime termijnen aangehouden. Omdat vergunningsvrije situaties door de burgers niet bij de gemeente bekend moeten worden gemaakt, is voor handhaving niet inzichtelijk waar en wanneer er mantelzorgwoningen gerealiseerd gaan worden of wanneer de mantelzorg is beëindigd. De Wmo kan hierin een signalerende rol betekenen voor handhaving bij vergunningsvrije mantelzorgwoningen. Hiervoor is een intern werkproces opgesteld.

Daarnaast zal in de communicatie burgers worden opgeroepen te melden als men voornemens is een mantelzorgwoning te plaatsen. Bij situaties waar bekend is dat er een mantelzorgwoning vergunningsvrij is gerealiseerd, omschrijft het Besluit omgevingsrecht dat burgemeester en wethouders kunnen vragen om een verklaring waaruit de mantelzorgbehoefte blijkt. Ook hiervoor vindt een regeling plaats in de beleidsregels.

Beleidsregels zijn voorts nodig in verband met de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in het kader van het Bor (zie hierboven onder c.). Ten behoeve van de toepassing van die afwijking dient beleid te zijn geformuleerd. Deze regels zijn van toepassing, zolang niet in alle bestemmingsplannen een regeling voor mantelzorg van kracht is.

De verwachting is evenwel, dat de behoefte aan (toekomstige) mantelzorgwoningen primair vergunningsvrij is te realiseren binnen de reikwijdte van het Bor. In het Bor ligt sinds 1 november 2014 ook vast wanneer sprake is van mantelzorg (zie ook 2.1.). Het is in de beleidsregels dus niet meer noodzakelijk en mogelijk om te bepalen wanneer sprake is van mantelzorg die een mantelzorgwoning rechtvaardigt. Wel dient hierbij voldaan te zijn aan de in het Bor gestelde



gemeente

Oosterhout

voorwaarden voor zowel het bouwen van als het gebruik als mantelzorgwoning. Ook om te toetsen of aan die voorwaarden kan worden voldaan, zijn beleidsregels nodig.

Voorts zijn beleidsregels nodig in verband met de handhaving van de regeling voor mantelzorg in alle 3 vermelde situaties. Een mantelzorgwoning heeft voor de duur van de mantelzorgrelatie bestaansrecht. In alle situaties dient bij het vervallen van de mantelzorgrelatie, bijvoorbeeld door het overlijden van de mantelzorgontvanger, de mantelzorgwoning te worden ontmanteld. Dit houdt in, dat het deel van de woning of het bijbehorend bouwwerk, waar de mantelzorgvoorziening aanwezig was, zodanig wordt verbouwd, dat ter plaatse geen bewoning meer kan plaats vinden. Dit ter voorkoming van het oneigenlijke gebruik van een mantelzorgwoning voor reguliere (zelfstandige) bewoning.

In de beleidsregels zijn termijnen opgenomen, waarbinnen (de voorzieningen voor) een mantelzorgwoning weer dient (dienen) te zijn verwijderd. Daarbij zijn ruime termijnen aangehouden. Omdat vergunningsvrije situaties door de burgers niet bij de gemeente bekend moeten worden gemaakt, is voor handhaving niet inzichtelijk waar en wanneer er mantelzorgwoningen gerealiseerd gaan worden of wanneer de mantelzorg is beëindigd. De Wmo kan hierin een signalerende rol betekenen voor handhaving bij vergunningsvrije mantelzorgwoningen. Hiervoor zal een intern werkproces dienen te worden afgesproken.

Bij situaties waar bekend is dat er een mantelzorgwoning vergunningsvrij is gerealiseerd, omschrijft het Besluit omgevingsrecht dat burgemeester en wethouders kunnen vragen om een verklaring waaruit de mantelzorgbehoefte blijkt. Ook hiervoor vindt een regeling plaats in de beleidsregels.

4 Conclusie

De beleidsregels 'Mantelzorgwoningen 2016' richten zich primair op twee onderdelen:

- Beleidsregels voor mantelzorgwoningen/situaties die niet-vergunningsvrij kunnen worden gebouwd. Hiervoor is een aantal uniforme toetsings- en beoordelingscriteria geformuleerd op basis waarvan het college bereid is om met toepassing van een artikel 4 van bijlage II van Bor (tijdelijk) medewerking te verlenen aan een mantelzorgwoning;
- In de beleidsregels wordt vastgelegd op welke wijze wordt gecontroleerd en hoe het college optreedt indien de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen.

Daarnaast omvatten de beleidsregels enkele regels met betrekking tot de kosten en overige bepalingen (zoals een afwijkingsregeling en een citeertitel).



gemeente

Oosterhout

ONDERDEEL B

Beleidsregels mantelzorgwoningen 2016

In verband met de beleidsvrijheid die het college van burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) heeft en overwegende dat:

- zij het wenselijk acht nadere regels te stellen inzake de voorwaarden, zoals die zijn gesteld in het Besluit omgevingsrecht ten aanzien van het mogelijk zijn van een mantelzorgwoning;
- zij het voorts wenselijk acht eenduidig vast te leggen hoe zij met deze beleidsvrijheid omgaat bij het verlenen van genoemde omgevingsvergunningen in het kader van een mantelzorgwoning en;
- omdat zij eenduidig wenst vast te leggen hoe zij optreedt bij situaties waarin de mantelzorg is beëindigd en hoe wordt omgegaan met de te maken kosten in verband met mantelzorg; stelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout de volgende beleidsregels vast:

Artikel 1 Toetsings- en beoordelingscriteria

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de (Wabo), afwijken van het bestemmingsplan of de beheerverordening voor het realiseren van een mantelzorgwoning bij een woning indien:

1. Er bij de woning nog geen (vergunningsvrije) mantelzorgwoning aanwezig is;
2. De mantelzorgontvanger een origineel getekende schriftelijke verklaring overlegt van een huisarts, of het sociaal wijkteam waaruit de behoefte blijkt voor mantelzorg als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
3. Met het overleggen van die schriftelijke verklaring dient, ook in situaties waarin de mantelzorgvoorziening vergunningsvrij wordt gerealiseerd, hiervan tevens een melding bij het college van burgemeester en wethouders plaats te vinden;
4. Het college van burgemeester en wethouders houdt een register bij van percelen, waarop een mantelzorgvoorziening is gerealiseerd;
5. Het huishouden in de mantelzorgwoning bestaat uit maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
6. Gebleken is dat de mantelzorgwoning niet vergunningsvrij kan worden gerealiseerd;
7. De woning waarbij de mantelzorgwoning is voorzien niet is bestemd als recreatiewoning, bedrijfswoning op een militair terrein of gestapelde woning of het een illegale woning of onbewoonbaar verklaarde woning betreft;

Burgemeester en wethouders hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

8. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen die van omwonenden en omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de stedenbouwkundige structuur en/of milieu hygiënische belemmeringen en;
9. De mantelzorgwoning wordt zodanig gesitueerd dat deze een ruimtelijke eenheid vormt met de woning waarbij de mantelzorgwoning wordt gerealiseerd. Inpandige aanpassingen zijn



gemeente

Oosterhout

ook mogelijk. De mantelzorgwoning wordt daarvoor geheel binnen een afstand van maximaal 15 m van een gevel van het hoofdgebouw geplaatst (niet op het voorerf/voortuin)en;

10. Het gebruik als mantelzorgwoning is van tijdelijke aard, gedurende de periode dat een dergelijke voorziening ook daadwerkelijk nodig is;
11. De voorzieningen voor mantelzorg in het pand dienen van zodanige aard te zijn, dat het pand, nadat de mantelzorg is beëindigd, op een eenvoudige wijze en zonder veel kosten weer in de oude staat kan worden teruggebracht en;
12. De oppervlakte van de mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m² en de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.

Artikel 2 Kosten

1. De legeskosten die samenhangen met de omgevingsvergunningaanvraag voor een Wabo-procedure voor een mantelzorgwoning zijn voor rekening van de aanvrager, overeenkomstig de geldende legesverordening van de gemeente Oosterhout;
2. Van de aanvrager kan worden gevraagd een overeenkomst inzake planschade te ondertekenen;
3. De kosten voor plaatsing en verwijdering van een mantelzorgwoning ((tijdelijke) constructie die eenvoudig weer is te verwijderen) zijn voor de aanvrager;
4. Een mantelzorgwoning kan ertoe leiden dat een extra belastingplicht ontstaat in het kader van afvalstoffenheffing, het rioolrecht of de onroerend zaak belasting. Deze kosten zijn voor de belastingplichtige.

Artikel 3 Controle en handhaving

1. Jaarlijks vindt controle plaats op basis van het bijgehouden register en van de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Hierbij wordt gecontroleerd of de mantelzorgvrager en de mantelzorger nog op het betreffende adres wonen. Aanvullend kan op basis van huisbezoek gecontroleerd worden of aan de gestelde en geldende voorwaarden (voor mantelzorg, bouwen en gebruiken) wordt voldaan.
2. In het geval van het vervallen van de mantelzorgrelatie, ook in situaties waarin de mantelzorgvoorziening vergunningsvrij is gerealiseerd, wordt hiervan door de mantelzorgverlener schriftelijk mededeling gedaan aan burgemeester en wethouders;
3. Na het vervallen van de mantelzorgrelatie dient het bouwwerk dat dienst deed als mantelzorgwoning conform de bepalingen van het bestemmingsplan weer in de oude staat te worden hersteld en dient de bewoning te worden beëindigd. De aangebrachte voorzieningen welke met het oog op het tijdelijke gebruik als mantelzorgwoning zijn aangebracht, dienen binnen 26 weken nadat de mantelzorgrelatie is beëindigd te zijn verwijderd;
4. Voor zover sprake is van mantelzorgwoning van een (tijdelijke) constructie die eenvoudig weer is te verwijderen, als bedoeld in artikel 1, sub 9 dient deze in zijn geheel te zijn verwijderd binnen 26 weken nadat de mantelzorgrelatie is beëindigd;



gemeente

Oosterhout

Artikel 4 Afwijken beleidsregels mantelzorgwoningen, bijzondere en onvoorziene omstandigheden

Indien daartoe aanleiding bestaat (bijvoorbeeld bij onvoorziene en bijzondere omstandigheden) kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek van de aanvrager besluiten om af te wijken van de 'Beleidsregels mantelzorgwoningen 2016'. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van afwijking van bovengenoemde beleidsregels voorwaarden te verbinden.

Artikel 5 Inwerkingtreding

De 'Beleidsregels mantelzorgwoningen 2016' treden in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking' ervan.

Artikel 6 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels mantelzorgwoningen 2016'.