

## Diemerbroek 1



### Huidige situatie

Op het perceel staat een woning, waar intern een zelfstandige mantelzorgwoning is gerealiseerd. In deze mantelzorgwoning verblijft de dochter van de eigenaren. Aan de woning is een bijgebouw gerealiseerd, waar nu een praktijkruimte is gevestigd. Op het achtererf staan een aantal bijgebouwen, welke fungeren als garage en atelier.

### Wenselijke toekomstige situatie

De eigenaren worden ouder. Het is de vraag hoe lang zij de mantelzorg van hun dochter nog op zich kunnen nemen. Zij zijn de mogelijkheden aan het bekijken wat ze moeten doen om tezamen op het perceel te kunnen blijven wonen. De wens van de eigenaren is om een extra mantelzorgwoning op het perceel te realiseren in het bijgebouw achter op het perceel, waar zij zelf hun intrek nemen. In de huidige woning zal dan een familielid gaan wonen die de mantelzorg voor zowel ouders als dochter op zich zal nemen.

Naast deze behoeft is ook de wens geuit om het atelier te kunnen laten bestaan al dan niet als maatschappelijke voorziening/kleinschalig bedrijfsmatig om als dagbesteding te (laten) gebruiken.

E.e.a. is als wijziging en nadere toelichting op het eerder ingediend haalbaarheidsverzoek.

### Bestemmingsplan

Het perceel Diemerbroek 1 is gelegen binnen het bestemmingsplan Landelijk gebied Hekendorp en Papekop en heeft daarbinnen de bestemming 'wonen' met een aanduiding maximaal aantal wooneenheden van 7. Binnen het bouwvlak zijn er reeds 7 woningen aanwezig. Op het perceel mag maximaal 50 m<sup>2</sup> aan vrijstaande gebouwen en overkappingen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 meter. De bestaande bebouwing op het achtererf overschrijdt dit reeds.

In artikel 16.4 van het bestemmingsplan is expliciet aangegeven dat het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte niet is toegestaan.

In hetzelfde artikel is opgenomen dat aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan en ten hoogste 25% bedraagt van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m<sup>2</sup>. Hiervoor gelden de voorwaarden:

- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
- het beroep of de activiteit wordt door de bewoner uitgeoefend;
- er vinden geen horeca- en detailhandelsactiviteiten plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- er vindt geen opslag of verkoop van motorbrandstoffen plaats.

### Mantelzorgwoningen

In hoofdstuk 4.4.6 Mantelzorg van de toelichting op het bestemmingsplan is het volgende opgenomen.

Vanwege ontwikkeling in de zorg en vragen uit de praktijk, ziet de overheid de noodzaak om de plaatsing van mantelzorgwoningen te vereenvoudigen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen het

in gebruik nemen voor mantelzorg en het bouwen voor mantelzorg. De hoofdlijnen van de regeling die met ingang van 1 november 2014 van kracht is, zijn:

- Mantelzorg mag overal op het woonperceel plaats vinden, al dan niet in een onafhankelijke woonruimte.
- Erfbebouwing in gebruik nemen voor mantelzorg is steeds vergunningvrij, er geldt geen maximum oppervlak.
- Het bouwen van erfbebouwing voor mantelzorg binnen de bebouwde kom is alleen vergunningvrij indien dit plaatsvindt binnen de maximale oppervlakte voor vergunningsvrije bouwwerken.

Indien een groter oppervlak wenselijk is, zal alsnog een vergunning voor bouwen moeten worden aangevraagd, afhankelijk van de erfbebouwingsregeling in het bestemmingsplan al dan niet in combinatie met een 'quickwin'.

Voor het bouwen van erfbebouwing voor mantelzorg buiten de bebouwde kom geldt een ruimere regeling:

- Verplaatsbare mantelzorgunits tot 100 m<sup>2</sup> zijn steeds vergunningvrij.
- Het oppervlak van verplaatsbare mantelzorgunits is toegestaan bovenop het oppervlak aan erfbebouwing dat vergunningvrij kan worden gebouwd.

De regeling kent een uitgebreid begrip voor mantelzorg zodat duidelijk is wanneer iemand recht heeft op een 'mantelzorgwoning' op het erf bij een woning. Dit begrip maakt het ook voor de handhaver - de gemeente – gemakkelijker te bepalen of er nog sprake is van mantelzorg. Zodra iemand niet meer aan de eisen voor mantelzorg voldoet en/of de mantelzorg eindigt, moet de verplaatsbare mantelzorgwoning worden verwijderd. Óf de erfbebouwing op meer dan 4 m afstand van het hoofdgebouw moet zodanig worden verbouwd dat het bouwwerk weer functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Met name dit laatste zal in de praktijk nog de nodige discussie opleveren.

Omdat ook de termijn van een tijdelijk bouwwerk is verlengd van 5 naar 15 jaar, zorgt de wetgever op dit punt voor de vergemakkelijking van het plaatsen van mantelzorgwoningen. Immers, voor tijdelijke bouwwerken gelden niet alle vereisten uit het Bouwbesluit. Let wel, als de mantelzorgwoning langer dan 15 jaar ter plaatse zal staan, zal het bouwwerk aan de eisen van een permanent bouwwerk moeten voldoen.

#### *Eisen mantelzorgwoning*

- De mantelzorgwoning mag bewoond worden door maximaal één huishouden. Dit huishouden mag bestaan uit maximaal twee personen, van wie minstens één persoon mantelzorg ontvangt of verleent.
- Bij twijfels over de mantelzorgrelatie kan de gemeente vragen om een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere deskundige persoon of instantie.
- Als de mantelzorgrelatie eindigt, mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Je hoeft de woning dan niet af te breken, maar je moet bijvoorbeeld wel de keuken en badkamer verwijderen.
- Je mag alleen de begane vloer van de mantelzorgwoning gebruiken als leefruimte.
- Laat je een bestaand bouwwerk bij je huis ombouwen tot mantelzorgwoning? Dan hoeft de omvang hiervan niet te voldoen aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen.
- Kies je voor een verplaatsbare mantelzorgwoning en woon je buiten de bebouwde kom van een dorp of stad? Dan zijn er geen extra randvoorwaarden voor de bebouwingsoppervlakte.

#### *Bij beëindiging mantelzorg*

Houdt de mantelzorg op? Dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. U hoeft de woning niet af te breken, maar u moet bijvoorbeeld wel de keuken en badkamer verwijderen.

#### **Conclusie**

Er zijn mogelijkheden om een mantelzorgwoning in het bijgebouw op het achtererf te realiseren. De staat van het bijgebouw vergt echter de nodige verbouwingen. Wanneer er in het bijgebouw een mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, is er echter geen ruimte meer voor een atelier op die plek. Het atelier zou wellicht verplaatst kunnen worden naar de praktijkruimte.

Zoals onder het kopje 'bestemmingsplan' is weergegeven is het mogelijk om binnen het bestemmingsplan een vrijstaand bijgebouw te realiseren van 50 m<sup>2</sup> met een maximale goothoogte van 3 meter. De bouwhoogte is niet gelimiteerd. Wanneer dus alle achtererfbebouwing wordt gesloopt, is het mogelijk om een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup> te realiseren, waarin op de begane woning een mantelzorgwoning wordt gerealiseerd en op de verdieping een atelier als hobbyruimte of kleinschalige bedrijfsactiviteit.

Om te bekijken of e.e.a. haalbaar is, adviseren wij u een adviseur in handen te nemen, die uw wensen omzet naar een goede tekening/aanvraag.

#### *Draagvlak*

Het is belangrijk om draagvlak te creëren in de omgeving. Wanneer u er eruit bent wat u wilt gaan doen op uw perceel, raden wij u aan eerst uw plannen met uw burens te bespreken voordat u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. U bent als aanvrager verantwoordelijk voor het tijdig creëren van draagvlak. Dit voorkomt vaak langlopende juridische procedures. De wijze waarop u uw plan met de burens afstemt staat vrij.