



# Beleidskader '(Pré-)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen Oirschot 2025'

Het college van burgemeester en wethouder,  
*Collegevoorstel 24.I002425*

## B E S L U I T

vast te stellen het beleidskader '(Pré-)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen Oirschot 2025'.

### 1. Inleiding

In bepaalde situaties kunnen mantelzorgwoningen vergunningsvrij worden gerealiseerd. Deze mantelzorgwoningen worden gezien als een bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning. Als er geen sprake meer is van mantelzorg, moet de mantelzorgwoning ongedaan gemaakt worden. In sommige situaties betekent dit afbraak van het bouwwerk. Dit is niet altijd gewenst.

De woningnood is ten tijde van het vaststellen van dit beleidskader hoog. De verwachting is ook dat deze hoog zal blijven. Jongeren kunnen lastig een woning vinden en van doorstroming is slechts in beperkte mate sprake. Als we kijken naar de toekomst, verwachten we verder dat zorgbehoevend in grotere mate een beroep zullen doen op mantelzorgers. Met het mogelijk maken van pré-mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen, creëren we mogelijkheden om onder voorwaarden extra woonruimte te realiseren. Ook maken we het mogelijk dat inwoners zich voorbereiden op de toekomst. Maar wanneer is er sprake van een mantelzorgwoning, pré-mantelzorgwoning of een meergeneratiewoning?

#### Wettelijke kaders

Het realiseren van een mantelzorgwoning, pré-mantelzorgwoning of een meergeneratiewoning is in het kader van het omgevingsplan niet altijd toegestaan. Om gewenste verzoeken toch mogelijk te maken, biedt de Omgevingswet het college van burgemeester en wethouders een zelfstandige bevoegdheid voor het verlenen van een vergunning in afwijking van het omgevingsplan (op grond van artikel 5.18 lid 1 en artikel 5.21 lid 2 onder b uit de Omgevingswet, samen met artikel 8.0a lid 2 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (afgekort: Bkl)). Dit wordt omschreven als een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (afgekort: BOPA). Een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning of een meergeneratiewoning in afwijking van het omgevingsplan wordt altijd beoordeeld aan de hand van dit beleidskader.

### 2. Regeling

#### §1 Algemeen

##### Artikel 1 Definities

In dit beleidskader wordt verstaan onder:

- |                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) <i>Aanvraag</i>                                        | Een schriftelijk ingediend verzoek voor het realiseren van een tijdelijke woonvoorziening óf voor het gebruik van de tijdelijke woonvoorziening in het kader van mantelzorg, pré-mantelzorg of meergeneratiewonen, in situaties dat dit niet vergunningsvrij is. Een schriftelijk verzoek kan ook digitaal ingediend worden. |
| b) <i>Aanvrager</i>                                       | Een natuurlijk persoon, niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, die een aanvraag indient om een tijdelijke woonvoorziening te realiseren óf voor het gebruik van de tijdelijke woonvoorziening in het kader van mantelzorg, pré-mantelzorg of meergeneratiewonen, op het adres waar die woonachtig is.   |
| c) <i>Besluit bouwwerken leefomgeving (afgekort: Bbl)</i> | In het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (afgekort: Bbl) staan regels over onder andere veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk én over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.                            |

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d) <i>Binnen de bebouwde kom</i>                     | De bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. De bebouwde kom omvat veelal aaneengesloten bebouwing met overwegend woon- en verblijfsfuncties, waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Dit gebied is aangegeven op de kaart "Planologische komgrenzen" van de gemeente Oirschot. Deze kaart (bijlage 5) is vastgesteld door de gemeenteraad.                                      |
| e) <i>Buiten de bebouwde kom</i>                     | Het gebied dat niet behoort tot de bebouwde kom zoals beschreven onder de definitie 'Binnen de bebouwde kom'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| f) <i>College</i>                                    | Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| g) <i>Familiaire relatie in de eerste graad</i>      | Tot familie in de eerste graad behoren (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| h) <i>Familiaire relatie in de tweede graad</i>      | Tot familie in de tweede graad behoren broers/zussen, kleinkinderen en grootouders.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| i) <i>Familiaire relatie in de derde graad</i>       | Tot familie in de derde graad behoren ooms/tantes, neven/nichten (kinderen van een broer of zus), overgrootouders en achterkleinkinderen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| j) <i>Hoofdwoning</i>                                | De hoofdwoning is het gebouw waar het persoonlijke leven van iemand zich in hoofdzaak afspeelt (simpel gezegd: waar iemand leeft of woont en dus diens hoofdverblijf heeft). Om realisatie van een tijdelijke woonvoorziening om mantelzorg, pré-mantelzorg of meergeneratiewonen mogelijk te maken, dient er een hoofdwoning aanwezig te zijn.                                                                                                                                                   |
| k) <i>Mantelzorg</i>                                 | 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. |
| l) <i>Mantelzorgwoning</i>                           | Een tijdelijke woonvoorziening in of bij de hoofdwoning bestemd voor één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning (een mantelzorgrelatie).                                                                                                                                                                                                                                                 |
| m) <i>Meergeneratiewonen</i>                         | Een vorm van samenwonen, waarbij geldt dat er een familiale relatie bestaat in de eerste of tweede graad tussen tenminste de aanvrager en tenminste één persoon van het huishouden ten behoeve van wie een aanvraag wordt gedaan om meergeneratiewonen in een tijdelijke woonvoorziening mogelijk te maken.                                                                                                                                                                                       |
| n) <i>Meergeneratiewoning</i>                        | Een tijdelijke woonvoorziening in of bij de hoofdwoning, waarmee meergeneratiewonen mogelijk wordt gemaakt, waarbij geldt dat de meergeneratiewoning bestemd is voor huisvesting van maximaal één huishouden.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| o) <i>Monumentale status</i>                         | De hoofdwoning of een bij de hoofdwoning behorend bijgebouw kent een monumentale status, waarbij er sprake kan zijn van een rijksmonument, een gemeentelijk monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| p) <i>Omgevingsplan</i>                              | Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Het omgevingsplan is in het kader van de Omgevingswet de opvolger van het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| q) <i>Omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik</i> | Een vergunning die mogelijk nodig is om het gebruik van een tijdelijke woonvoorziening mogelijk te maken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| r) <i>Omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten</i>  | Een vergunning die mogelijk nodig is voor de realisatie van een tijdelijke woonvoorziening in de vorm van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| s) <i>Persoonsgebonden omgevingsvergunning</i>       | De omgevingsvergunning die wordt verleend aan de aanvrager, die wordt gekoppeld aan de personen ten behoeve waarvan pré-mantelzorg of meergeneratiewonen mogelijk wordt gemaakt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

- |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| t) <i>Pré-mantelzorg</i>             | Een vorm van samenwonen, waarbij geldt dat tenminste één persoon de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt en waarbij geldt dat er een familiale relatie bestaat in de eerste, tweede of derde graad tussen tenminste de aanvrager en tenminste één persoon van het huishouden ten behoeve van wie een aanvraag wordt ingediend om een tijdelijke woonvoorziening in het kader van pré-mantelzorg in gebruik te nemen. Bij pré-mantelzorg is er dus nog geen sprake van mantelzorg. |
| u) <i>Pré-mantelzorgwoning</i>       | Een tijdelijke woonvoorziening in of bij de hoofdwoning, waarmee pré-mantelzorg mogelijk wordt gemaakt, waarbij geldt dat de pré-mantelzorgwoning bestemd is voor huisvesting van maximaal één huishouden van ten hoogste twee personen.                                                                                                                                                                                                                                            |
| v) <i>Tijdelijk bouwwerk</i>         | Een bouwwerk dat is bedoeld om tijdelijk op een locatie te gebruiken, waarvan de instandhoudingstermijn is gekoppeld aan het tijdelijk gebruik van het bouwwerk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| w) <i>Tijdelijke woonvoorziening</i> | Een mantelzorgwoning, pré-mantelzorgwoning of meergeneratiewoning in een bij de hoofdwoning behorende aanbouw, uitbouw of bijgebouw.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Artikel 2 Doel en toepassingsbereik

1. Dit beleidskader beschrijft de mogelijkheden voor het realiseren van een tijdelijke woonvoorziening naast de hoofdwoning op een perceel met een permanente woonbestemming. Bij een tijdelijke woonvoorziening moet worden gedacht aan een:
  - a. Mantelzorgwoning.
  - b. Pré-mantelzorgwoning.
  - c. Meergeneratiewoning.
2. In iedere situatie geldt dat er een aantal basisregels zijn:
  - a. De tijdelijke woonvoorziening moet voldoen aan het 'Besluit bouwwerken leefomgeving'. Hierin staan regels op het gebied van onder andere veiligheid, gezondheid en milieu.
  - b. Er wordt beoogd een tijdelijke woonvoorziening te creëren die mantelzorg, pré-mantelzorg of meergeneratiewonen mogelijk maakt op één perceel.
3. Dit beleidskader is uitdrukkelijk niet van toepassing in de volgende situaties:
  - a. Er is geen sprake van een hoofdwoning op het perceel waar een tijdelijke woonvoorziening gewenst is of de hoofdwoning is nog in aanbouw.
  - b. De al aanwezige bebouwing op het perceel waar de tijdelijke woonvoorziening gewenst is, is niet met de juiste vergunningen gerealiseerd. Dit hoeft niet alleen de hoofdwoning te zijn, maar kan ook een (bij de hoofdwoning) bijbehorend bijgebouw zijn.
  - c. De hoofdwoning of een bij de hoofdwoning behorend bijgebouw heeft een monumentale status. In dat geval is er sprake van maatwerk en moeten de mogelijkheden voor het realiseren van een tijdelijke woonvoorziening in samenspraak met de gemeente Oirschot worden onderzocht.
  - d. Er wordt beoogd een permanente woonvoorziening te creëren. In deze situaties dient de reguliere planologisch procedure doorlopen te worden.
4. Bijlage 1 betreft een stroomschema wat kan worden gehanteerd om vast te stellen welke situatie van toepassing is (mantelzorg en dus een mantelzorgwoning, pré-mantelzorg en dus een pré-mantelzorgwoning of meergeneratiewonen en dus een meergeneratiewoning). Aanvullend is in bijlage 2 een stroomschema specifiek voor mantelzorgwoningen, in bijlage 3 een stroomschema specifiek voor pré-mantelzorgwoningen en in bijlage 4 een stroomschema specifiek voor meergeneratiewoningen opgenomen.
5. In alle situaties geldt dat de gemeente het recht behoudt aanvullende gegevens op te vragen, als de gemeente twijfelt aan de aannemelijkheid van de verstrekte informatie.

## §2 Gebruiksactiviteiten

### Artikel 3 Gebruik van de mantelzorgwoning

1. Er is géén omgevingsvergunning voor gebruik nodig.
2. De mantelzorgbehoefte van de zorgbehoevende is ten aller tijde aantoonbaar. De verantwoordelijkheid om de mantelzorgbehoefte aan te tonen, ligt volledig bij de zorgbehoevende.
3. Bij een mantelzorgwoning bestaat er geen voorwaarde voor wat betreft de bewoning van de mantelzorgwoning. Zowel de zorgbehoevende als de persoon die zorg verleent, kan de mantelzorgwoning bewonen. Hetzelfde geldt voor de hoofdwoning.
4. De mantelzorgwoning mag door maximaal twee personen worden bewoond.

5. Zodra de mantelzorgbehoefte niet meer bestaat of komt te vervallen, zijn de volgende opties mogelijk:
  - a. *De mantelzorgwoning verwijderen of onklaar maken.*  
In artikel 8 wordt omschreven hoe iedere vorm van een tijdelijke woningvoorziening verwijderd of onklaar gemaakt kan worden.
  - b. *De mantelzorgwoning opnieuw inzetten als mantelzorgwoning.*  
In dit geval gelden de voorwaarden als vermeld in het eerste tot en met het vierde lid van dit artikel.
  - c. *De mantelzorgwoning inzetten als pré-mantelzorgwoning.*  
In de situatie dat er geen sprake is van mantelzorg of meergeneratiewonen, kan er een omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik worden aangevraagd in het kader van pré-mantelzorg, mits aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 4 van dit beleidskader wordt voldaan.
  - d. *De mantelzorgwoning inzetten als meergeneratiewoning.*  
In de situatie dat er geen sprake is van mantelzorg of pré-mantelzorg, kan er een omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik worden aangevraagd in het kader van meergeneratiewonen, mits aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 5 van dit beleidskader wordt voldaan.

#### **Artikel 4 Gebruik van de pré-mantelzorgwoning**

1. Er is een omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik nodig. Dit betreft een persoonsgebonden omgevingsvergunning.
2. De aanvraag wordt ingediend door de bewoner(s) van de hoofdwoning.
3. Op zowel de aanvraag als de te verstrekken omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruik van de pré-mantelzorgwoning als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, staan in ieder geval de volgende gegevens vermeld:
  - a. De voorletter(s), achternaam en geboortedatum van de bewoner(s) van de hoofdwoning.
  - b. In het geval de bewoner(s) van de hoofdwoning niet de eigenaar(s) is (of zijn) van de hoofdwoning, wordt ook de eigendomssituatie van de hoofdbewoning opgenomen in de omgevingsvergunning.
  - c. De voorletter(s), achternaam en geboortedatum van de persoon of personen, ten behoeve van wie een aanvraag voor het in gebruik nemen van een pré-mantelzorgwoning wordt ingediend.
4. Van de personen vermeld in het derde lid onder a en c in dit artikel, dient minimaal één persoon de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt te hebben.
5. De pré-mantelzorgwoning mag door maximaal twee personen worden bewoond.
6. Bij een pré-mantelzorgvoorziening dient er een familiale relatie in de eerste, tweede of derde graad te bestaan tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning.
7. De geldigheid van de persoonsomgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik als bedoeld in het eerste lid van dit artikel vervalt als de pré-mantelzorgbehoefte komt te vervallen als gevolg van bijvoorbeeld overlijden of verhuizing van de persoon of personen als bedoeld in het derde lid van dit artikel onder a of c, die de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt.
8. Als een situatie als omschreven in het zevende lid van dit artikel zich voordoet, zijn de volgende opties mogelijk:
  - a. *De pré-mantelzorgwoning verwijderen of onklaar maken.*  
In artikel 8 wordt omschreven hoe iedere vorm van een tijdelijke woonvoorziening verwijderd of onklaar gemaakt kan worden.
  - b. *De pré-mantelzorgwoning opnieuw inzetten als pré-mantelzorgwoning.*  
Er kan een nieuwe omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik van de pré-mantelzorgwoning worden aangevraagd ten behoeve van een ander persoon of andere personen. Wel gelden de voorwaarden als vermeld in dit artikel.
  - c. *De pré-mantelzorgwoning inzetten als mantelzorgwoning.*  
De tijdelijke woonvoorziening kan indien gewenst ingezet worden ten behoeve van het verlenen van mantelzorg. In deze situatie is artikel 4 van dit beleidskader van toepassing voor wat betreft de voorwaarden met betrekking tot het gebruik.
  - d. *De pré-mantelzorgwoning inzetten als meergeneratiewoning.*  
In de situatie dat er geen sprake is van mantelzorg of pré-mantelzorg, kan er een omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik worden aangevraagd in het kader van meergeneratiewonen, mits aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 5 van dit beleidskader wordt voldaan.

#### **Artikel 5 Gebruik van de meergeneratiewoning**

1. Er is een omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik nodig. Dit betreft een persoonsgebonden omgevingsvergunning.
2. De aanvraag wordt ingediend door de bewoner(s) van de hoofdwoning.

3. Op zowel de aanvraag als de te verstrekken omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruik van een meergeneratiewoning als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, staan in ieder geval de volgende gegevens vermeld:
  - a. De voorletter(s), achternaam en geboortedatum van de bewoner(s) van de hoofdwoning.
  - b. In het geval de bewoner(s) van de hoofdwoning niet de eigenaar(s) zijn van de hoofdwoning, wordt ook de eigendomssituatie van de hoofdbewoning opgenomen in de omgevingsvergunning.
  - c. De voorletter(s), achternaam en geboortedatum van de persoon of personen, ten behoeve van wie een aanvraag voor het in gebruik nemen van een meergeneratiewoning wordt ingediend.
4. Meergeneratiewonen kent geen voorwaarden voor wat betreft leeftijd, anders dan dat alle betrokkenen de minimale leeftijd van 18 jaar bereikt moeten hebben.
5. Bij meergeneratiewonen dient er een familiale relatie in de eerste of tweede graad te bestaan tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en de bewoner(s) van de tijdelijke woonvoorziening die wordt gebruikt om meergeneratiewonen mogelijk te maken.
6. De geldigheid van de persoonsgebonden omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik als bedoeld in het eerste lid van dit artikel vervalt als de persoon of personen ten behoeve waarvan de persoonsgebonden omgevingsvergunning voor meergeneratiewonen is verstrekt, om welke reden dan ook niet meer woonachtig is of zijn in de hoofdwoning of in de tijdelijke woonvoorziening.
7. Als een situatie als omschreven in het zesde lid van dit artikel zich voordoet, zijn de volgende opties mogelijk:
  - a. *De meergeneratiewoning verwijderen of onklaar maken.*  
In artikel 8 wordt omschreven hoe iedere vorm van een tijdelijke woonvoorziening verwijderd of onklaar gemaakt kan worden.
  - b. *De meergeneratiewoning inzetten als mantelzorgwoning.*  
De tijdelijke woonvoorziening kan indien gewenst ingezet worden ten behoeve van het verlenen van mantelzorg. In deze situatie is artikel 4 van dit beleidskader van toepassing voor wat betreft de voorwaarden met betrekking tot het gebruik.
  - c. *De meergeneratiewoning inzetten als pré-mantelzorgwoning.*  
De tijdelijke woonvoorziening kan indien gewenst ingezet worden ten behoeve van pré-mantelzorg. In deze situatie is artikel 6 van dit beleidskader van toepassing voor wat betreft de voorwaarden met betrekking tot het gebruik.
  - d. *De meergeneratiewoning opnieuw inzetten als meergeneratiewoning.*  
In de situatie dat er geen sprake is van mantelzorg of pré-mantelzorg, kan er voor een ander familielid (of andere familieleden) een nieuwe persoonsgebonden omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik worden aangevraagd in het kader van meergeneratiewonen, mits aan de voorwaarden als bedoeld in dit artikel wordt voldaan.

### §3 Bouwactiviteiten

#### Artikel 6 Voorwaarden bouwactiviteiten mantelzorgwoningen

1. In het geval de huisvesting wordt gerealiseerd in de bestaande hoofdwoning óf in een bestaande aanbouw, uitbouw of bijgebouw aan of bij de bestaande hoofdbewoning, zijn de eventueel benodigde bouwactiviteiten mogelijk vergunningsvrij:
  - a. De bouwactiviteiten zijn vergunningsvrij in situaties waarbij de bouwkundige constructie of de gevelaanzichten niet worden aangepast. Denk hierbij aan de realisatie van bijvoorbeeld extra sanitaire voorzieningen of een keuken (interne verbouwing).
  - b. De bouwactiviteiten zijn mogelijk niet vergunningsvrij in situaties waarbij de bouwkundige constructie of de gevelaanzichten wel worden aangepast. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het realiseren van een extra raam- of deuropening of het aanpassen van de hoofddragconstructie. Raadpleeg in deze situaties altijd een deskundig adviseur of de gemeente voor aanvullende informatie.
2. In het geval de huisvesting wordt gerealiseerd in een nieuw te realiseren bouwwerk, is het mogelijk om dit in een tijdelijk of permanent bouwwerk te realiseren. De bouwactiviteiten kunnen, afhankelijk van de situatie, vergunningsvrij zijn. Hierbij geldt het volgende:
  - a. Voor het plaatsen van een tijdelijk bouwwerk (in zijn geheel of in delen verplaatsbaar) binnen de bebouwde kom is mogelijk een vergunning nodig. De eventuele vergunning vervalt op het moment dat het tijdelijk bouwwerk niet meer wordt ingezet ten behoeve van mantelzorg. De bouwactiviteiten moeten passen binnen de mogelijkheden van het geldende omgevingsplan ter plaatse en/of de beleidsregels 'Kleine buitenplanse omgevingsplan activiteiten'.
  - b. Een tijdelijk bouwwerk buiten de bebouwde kom is vergunningsvrij als deze in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is en de oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> (bruto oppervlakte) is.

- c. Bij een permanent bouwwerk is er geen sprake van een maximale instandhoudingstermijn. Een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten is mogelijk niet verplicht in de situatie dat de beoogde bouwactiviteiten passen binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan en/of voldoen aan de regels voor vergunningsvrij bouwen. Als de beoogde bouwactiviteiten hier niet binnen passen, is een omgevingsvergunning altijd verplicht.

Neem in alle gevallen voor meer informatie per mail contact op met de gemeente via [info@oirschot.nl](mailto:info@oirschot.nl).

#### **Artikel 7 Voorwaarden bouwactiviteiten pré-mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen**

1. In het geval de huisvesting wordt gerealiseerd in de bestaande hoofd woning óf in een bestaande aanbouw, uitbouw of bijgebouw aan of bij de bestaande hoofdbewoning, zijn de eventueel benodigde bouwactiviteiten mogelijk vergunningsvrij:
  - a. De bouwactiviteiten zijn vergunningsvrij in situaties waarbij de bouwkundige constructie of de gevelaanzichten niet worden aangepast. Denk hierbij aan de realisatie van bijvoorbeeld extra sanitaire voorzieningen of een keuken (interne verbouwing).
  - b. De bouwactiviteiten zijn mogelijk niet vergunningsvrij in situaties waarbij de bouwkundige constructie of de gevelaanzichten wel worden aangepast. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het realiseren van een extra raam- of deuropening of aanpassen hoofddraagconstructie. Raadpleeg in deze situaties altijd een deskundig adviseur of de gemeente voor aanvullende informatie.
2. In het geval de huisvesting wordt gerealiseerd in een nieuw te realiseren bouwwerk, is het mogelijk om dit in een tijdelijk of permanent bouwwerk te realiseren. De bouwactiviteiten kunnen, afhankelijk van de situatie, vergunningsvrij zijn. Hierbij geldt het volgende:
  - a. Voor het plaatsen van een tijdelijk bouwwerk binnen de bebouwde kom is ten aller tijde een vergunning nodig. Als deze vergunning wordt toegekend, kent deze dezelfde instandhoudingstermijn als de persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het gebruik van de pré-mantelzorgwoning of meergeneratiewoning. De bouwactiviteiten moeten passen binnen de mogelijkheden van het geldende omgevingsplan ter plaatse en/of de beleidsregels 'Kleine buitenplanse omgevingsplan activiteiten'.
  - b. Bij een tijdelijk bouwwerk buiten de bebouwde kom is het ook mogelijk om een omgevingsvergunning te krijgen voor maximaal 100 m<sup>2</sup> bovenop de mogelijkheden uit het geldende omgevingsplan ter plaatse. Als deze vergunning wordt toegekend, kent deze dezelfde instandhoudingstermijn als de persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het gebruik van de pré-mantelzorgwoning of meergeneratiewoning.
  - c. Bij een permanent bouwwerk is er geen sprake van een maximale instandhoudingstermijn. Een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten is mogelijk niet verplicht in de situatie dat de beoogde bouwactiviteiten passen binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan en/of voldoen aan de regels voor vergunningsvrij bouwen. Als de beoogde bouwactiviteiten hier niet binnen passen, is een omgevingsvergunning altijd verplicht.

Neem in alle gevallen voor meer informatie per mail contact op met de gemeente via [info@oirschot.nl](mailto:info@oirschot.nl).

#### **Artikel 8 Ongedaan maken van de tijdelijke woonvoorziening (verwijderen of onklaar maken)**

1. Als de tijdelijke woonvoorziening niet meer wordt ingezet ten behoeve van mantelzorg, pré-mantelzorg of meergeneratiewonen, moet de tijdelijke woonvoorziening verwijderd of onklaar gemaakt worden. Afhankelijk van de situatie geldt het volgende:
  - a. Een tijdelijke bouwwerk, zoals omschreven in artikel 6 lid 2 onder a en b én artikel 7 lid 2 onder a en b, dient volledig verwijderd te worden;
  - b. Een tijdelijke woonvoorziening in een permanent bouwwerk, zoals omschreven in artikel 6 lid 2 onder c én artikel 7 lid 2 onder c, dient onklaar gemaakt te worden door het verwijderen van de keukens en losse inrichting (meubels). Het moet aannemelijk zijn dat de tijdelijke woonvoorziening niet meer wordt bewoond.

#### **Artikel 9 Geldende parkeernorm bij de tijdelijke woonvoorziening**

1. Mantelzorgwoningen, pré-mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen zijn niet opgenomen in 'Bijlage 3: parkeernormen gemeente Oirschot' van het 'Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen'.
2. Bij het realiseren van een mantelzorgwoning gelden er geen aanvullende voorwaarden voor wat betreft het realiseren van een extra parkeervoorziening op eigen terrein.
3. Bij het realiseren van een pré-mantelzorgwoning of meergeneratiewoning geldt dat er aantoonbaar minimaal één extra parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd.

#### **Artikel 10 Leges, anterieure overeenkomst en nadeelcompensatie**

1. Aan het indienen van een aanvraag zijn leges verbonden. Deze leges zijn terug te vinden in de meest actuele verordening op de heffing en invordering van leges van de gemeente Oirschot. De leges kunnen bestaan uit de activiteit bouwen (omgevingsplan) én afwijken van regels uit het omgevingsplan (denk hierbij aan een kleine buitenplanse afwijking);
2. In de situatie dat de gemeente toestemming verleent om af te wijken van het geldende omgevingsplan of de geldende beheersverordening om een tijdelijke woonvoorziening mogelijk te maken, kan de gemeente specifieke afspraken maken en vastleggen in een anterieure overeenkomst. Deze afspraken kunnen gaan over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Denk hierbij aan (openbaar) groen, waterberging en infrastructuur, maar bijvoorbeeld ook aan plankosten en planschade. Indien de aanvrager een dergelijke anterieure overeenkomst weigert af te sluiten of niet tijdig afsluit, wordt geen medewerking verleend aan de afwijking en wordt de omgevingsvergunning geweigerd. Indien van toepassing kunnen hier de volgende aanvullende kosten uit volgen:
  - a. Kosten voor contractvorming (voor het opstellen van een anterieure overeenkomst);
  - b. Situatiespecifieke kosten. Denk hierbij aan het aanleggen van een inrit of uitweg, het verwijderen van (openbaar) groen óf het verwijderen of verplaatsen van verlichtingspalen.
  - c. Eventuele nadeelcompensatie.

#### **§4 Slotbepalingen**

##### **Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden/hardheidsclausule**

Op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht kan het college alleen afwijken van dit beleidskader, als het toepassen van dit beleidskader voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met dit beleidskader te dienen doelen. Het college heeft in deze de bevoegdheid om af te wijken van haar eigen beleidskader.

Afwijken van dit beleidskader kan in ruimere en in beperkende zin gedaan worden. Om gebruik te maken van deze clausule zal een goede motivering aangeleverd moeten worden.

##### **Artikel 12 Inwerkingtreding**

Dit beleidskader treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot op 17 december 2024.

De secretaris,

De burgemeester,

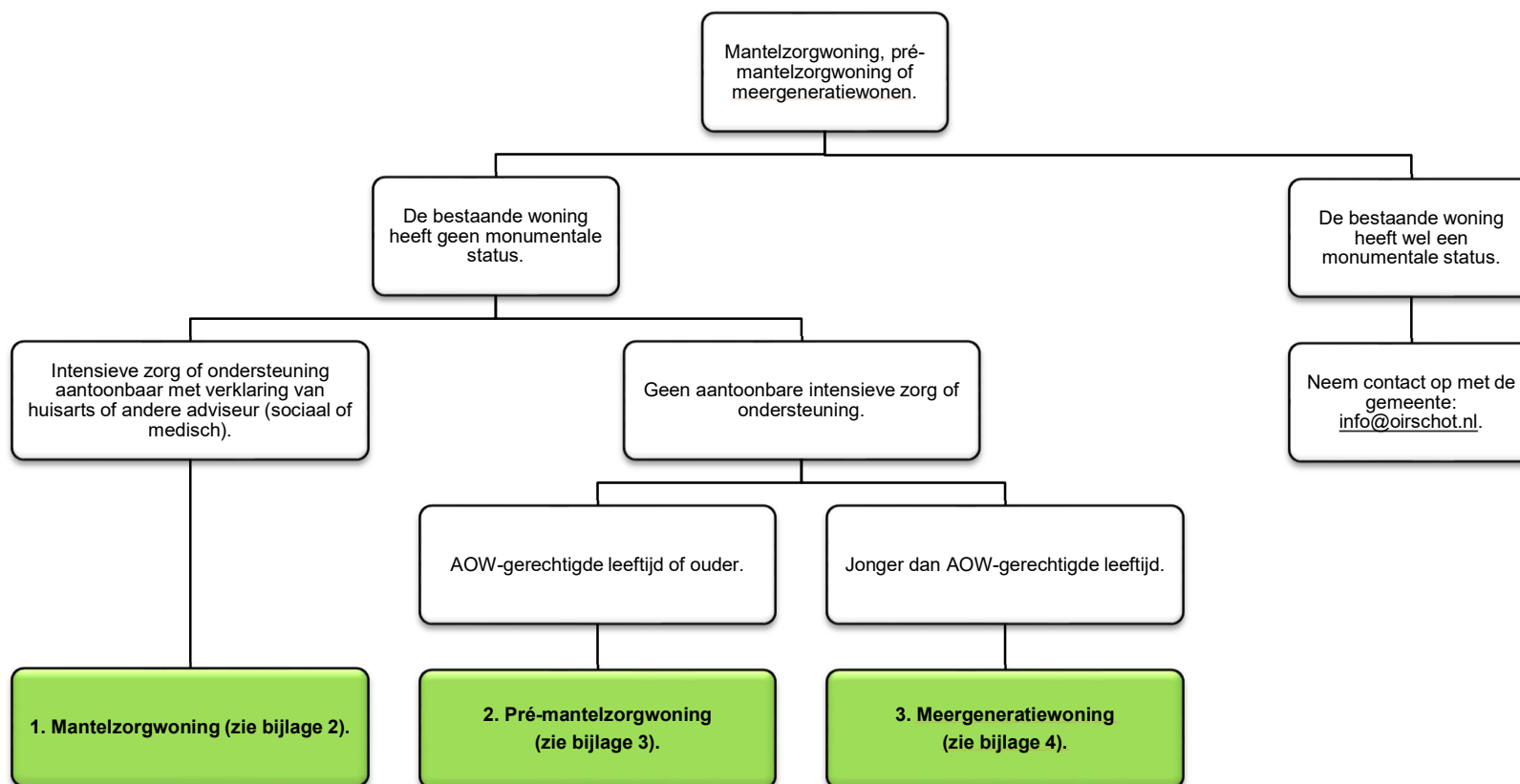
Saskia Willems-Van Ulden

Judith Keijzers-Verschelling

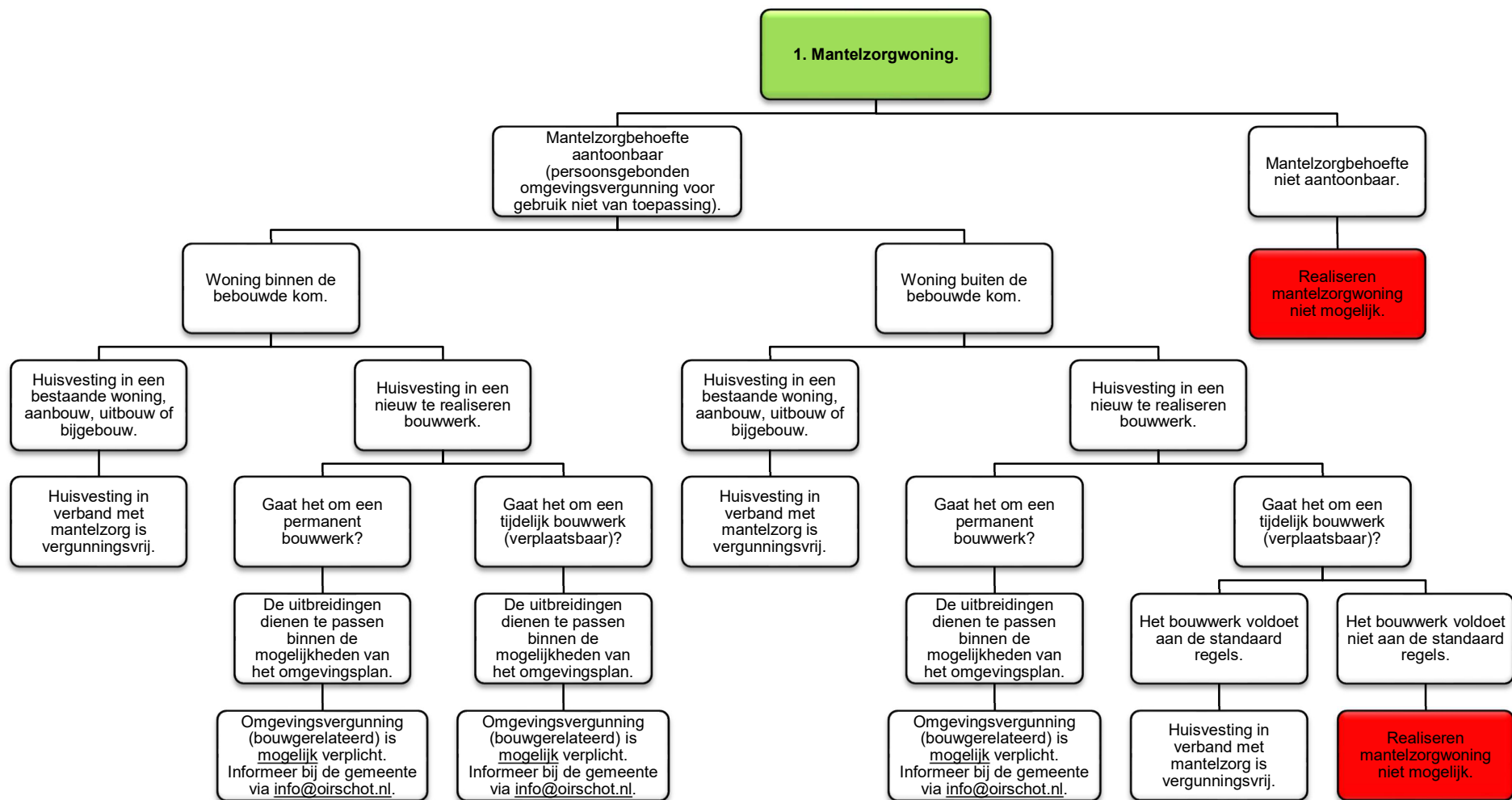


24.I001605

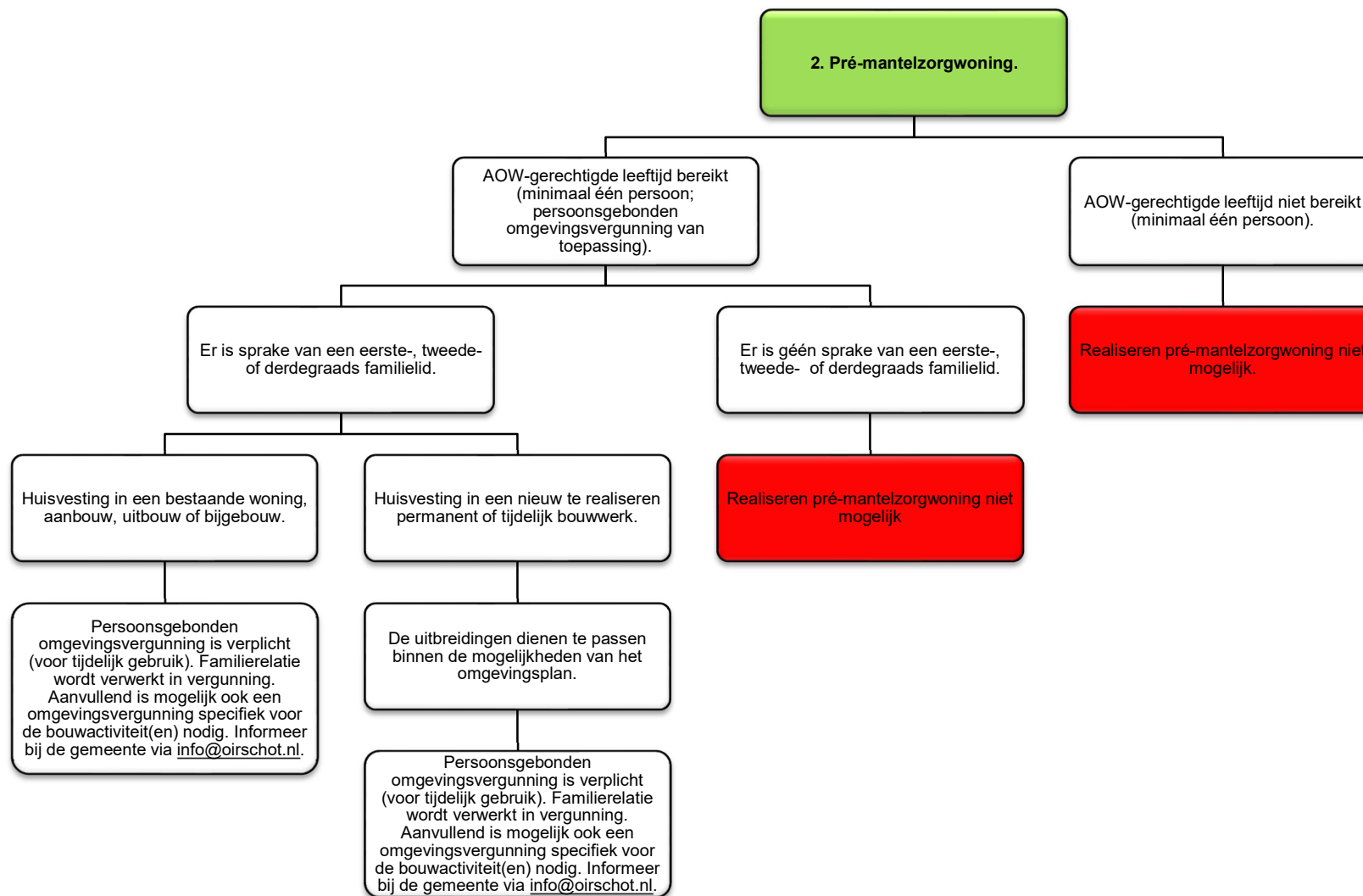
## Bijlage 1 – Stroomschema 'Mantelzorgwoning, pré-mantelzorgwoning of meergeneratiewoning'.



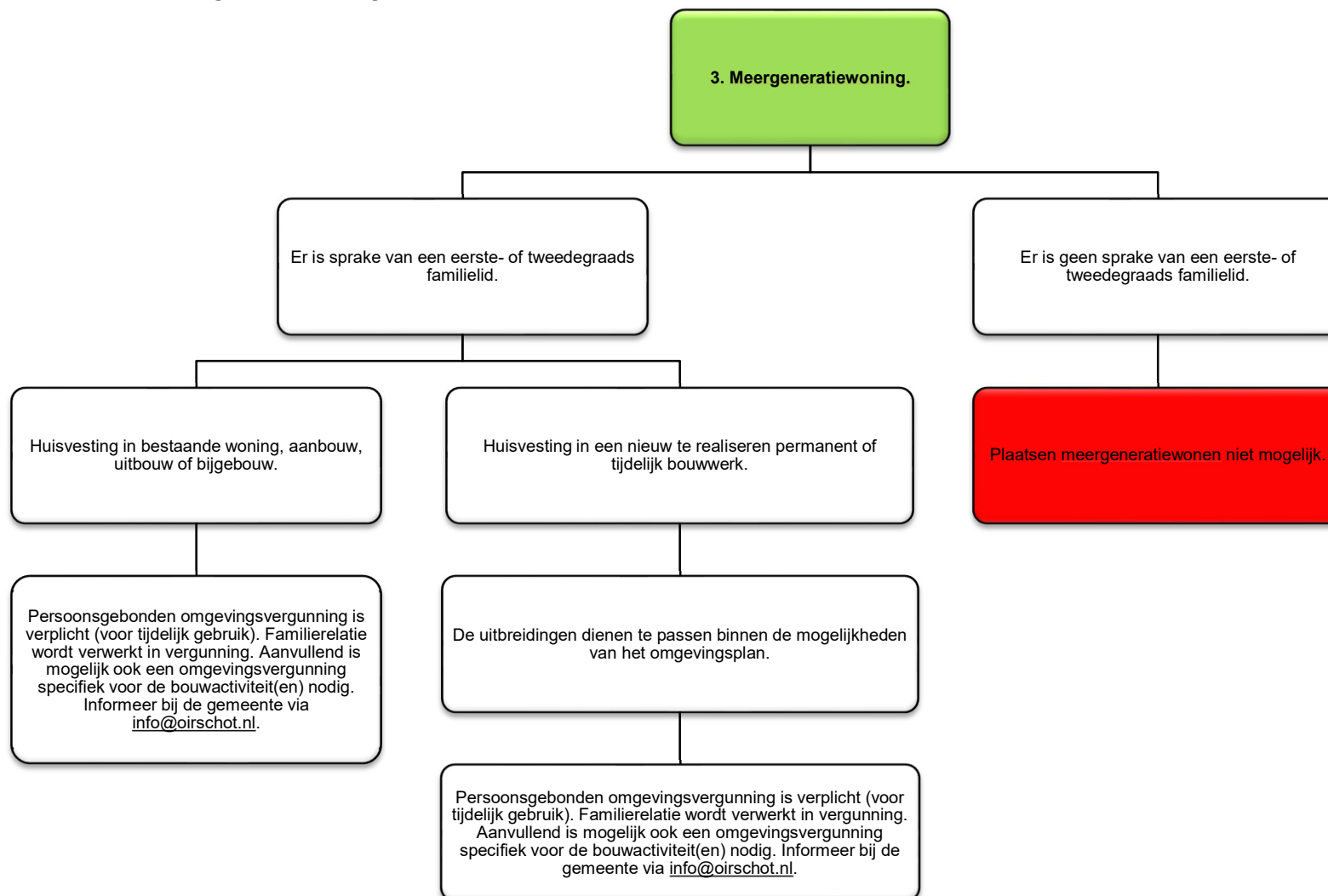
## Bijlage 2 – Stroomschema 'Mantelzorgwoning'.



### Bijlage 3 – Stroomschema 'Pré-mantelzorgwoning'.



#### Bijlage 4 – Stroomschema 'Meergeneratiewoning'.



Bijlage 5 – Kaart "Planologische komgrenzen" gemeente Oirschot

