

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand houdende regels omtrent premantelzorgwoningen

Beleidsregels premantelzorgwoningen Loon op Zand 2019

1. Inleiding

Demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, zorgen ervoor dat we anders om moeten gaan met zorg om zorg betaalbaar te houden voor toekomstige generaties. Senioren moeten en willen daarbij steeds langer zelfstandig blijven wonen. Het bieden van onbetaalde zorg door sociale relaties, mantelzorg, is een belangrijke pijler binnen deze veranderende context.

Om planologisch aan deze tendens tegemoet te komen heeft de wetgever de huisvesting van mensen met een zorgindicatie voor mantelzorg vergunningvrij gemaakt (zie onderstaand kader).

Wettekst

Een omgevingsvergunning [...] is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op: het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.
artikel 2 lid 22 van bijlage II Bor

Voor de toepassing van deze bijlage wordt huisvesting in verband met mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.
artikel 1 lid 4 van bijlage II Bor

Definities

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;

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;
artikel 1 lid 1 van bijlage II Bor

In sommige gevallen wordt (nog) niet voldaan aan de eisen om onder de vergunningvrije mogelijkheden van Bijlage II van het Bor te vallen, maar is het wonen in nabijheid van een zorgverlener uit het bestaande sociale netwerk wel de meest gewenste huisvestingsvorm. Te denken is aan familieverbanden waarbij de oudere generatie nu nog zorg kan dragen voor de kleinkinderen en dat op een later moment de kinderen kunnen zorgen voor de grootouders. Ook voor deze doelgroep wil de gemeente mogelijkheden creëren.

Op basis van maatwerk bieden we ruimte aan mensen die kiezen voor gezamenlijke woonvormen, zoals kangoeroewoningen of woonzorgcommunities. Mantelzorg is geen noodzakelijke randvoorwaarde om dit soort initiatieven toe te staan.

Coalitieakkoord Loon op Zand 2018-2022 "Samen bouwen aan een duurzame toekomst"

Echter, het zonder meer toevoegen van burgerwoningen (in de kernen maar zeker ook in het buitengebied) is planologisch ongewenst. De vorm van een tijdelijke premantelzorgwoning kan een eerste antwoord zijn op de maatschappelijke vraag om meerdere generaties op hetzelfde perceel te huisvesten.

Deze regeling voorziet in huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep die op basis van de zorgbehoefte (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor een mantelzorgwoning valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen tien jaar wel wordt voldaan aan de criteria voor een vergunningvrije mantelzorgwoning

2. Juridische vormgeving

Deze regeling betreft beleidsregels zoals is bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De regeling stelt de kaders om met een omgevingsvergunning op grond van *artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 lid 11 van bijlage II bij het Bor* het gebruik van een bestaand bouwwerk (gebouwd met vergunning dan wel vergunningvrij opgericht) als premantelzorgwoning voor beperkte tijd mogelijk te maken.

Wettekst

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° Wabo j° artikel 4 lid 11 van bijlage II bij het Bor

De keuze voor de omgevingsvergunning voor beperkte tijd is tweeledig:

1. De premantelzorgsituatie is eindig. Na beëindiging van de premantelzorgsituatie houdt de vergunde situatie op te bestaan en zal de premantelzorgwoning moeten worden opgeheven. Uitzondering hierop is de overgang naar een vergunningvrije mantelzorgsituatie, waarbij de voorzieningen na afloop van de mantelzorgsituatie verwijderd moeten worden. De omgevingsvergunning voor beperkte tijd is bij uitstek het instrument om een tijdelijke situatie planologisch te regelen.
2. Buiten de bebouwde kom kan een omgevingsvergunning anders enkel met een uitgebreide procedure mogelijk gemaakt worden. Dit staat qua procedurele investering en doorlooptijd niet in verhouding met de te vergunnen afwijking.

De omgevingsvergunning voor bepaalde tijd wordt verleend voor maximaal een termijn van tien jaar.

3. Regeling

Een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met premantelzorg voor de duur van maximaal 10 jaar kan worden verleend, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Er moet een redelijke verwachting zijn dat binnen 10 jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor);
2. Mantelzorg is gedefinieerd als langdurige zorg, dat wil zeggen langer dan drie maanden en meer dan 8 uur per week, die onbetaald en niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Het gaat om extra zorg in duur en intensiteit boven op de normale, gebruikelijke zorg voor elkaar in een huishouden. Mantelzorg vindt plaats op basis van vrijwilligheid, dat wil zeggen dat de mantelzorger bereid en in staat geacht mag worden deze zorg te leveren;
3. Gebruikelijke zorg is gedefinieerd als: de normale, dagelijkse zorg die partners of ouders en inwonende kinderen geacht worden elkaar onderling te bieden omdat ze als leefeenheid een gezamenlijk huishouden voeren en op die grond een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor het functioneren van dat huishouden;
4. Een redelijke verwachting als bedoeld in lid 1 van mantelzorg als bedoeld in lid 2 wordt onderbouwd met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur daarnaast wordt het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd beschouwd als een moment waarop er sprake is van een redelijke verwachting als bedoeld in lid 1;
5. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de periode tot de premantelzorgsituatie ophoudt te bestaan met een maximum van 10 jaar;
6. Er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de premantelzorgbehoevende en premantelzorgverlener waarbij in meer of mindere mate zorg voor elkaar wordt gedragen. Deze zorg wordt niet in het kader van een hulpverlenend beroep aangeboden en overstijgt de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar;
7. Het huishouden dat gevestigd wordt in de premantelzorgwoning bestaat uit maximaal 2 personen;
8. Huisvesting in verband met premantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
9. De tijdelijke premantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming;
10. Er is sprake van 1 kadastraal eigendom;

11. Na beëindiging van de (pre)mantelzorgsituatie mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning en moeten voorzieningen als een badkamer en een keuken binnen 26 weken verwijderd worden;
12. Van wijzigingen (zoals de beëindiging) van de premantelzorgsituatie wordt zo spoedig mogelijk melding gedaan bij het bevoegd gezag;
13. De premantelzorgwoning kan gerealiseerd worden in bestaande bebouwing (bijbehorend bouwwerk) of binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan dan wel de vergunningsvrije bouwmogelijkheden die in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen;
14. De premantelzorgwoning mag uit maximaal één bouwlaag bestaan;
15. De premantelzorgwoning mag maximaal een vloeroppervlakte van 75 m² hebben;
16. De premantelzorgwoning moet voldoen aan het bepaalde in het bouwbesluit;
17. De premantelzorgwoning moet levensloopbestendig zijn en voldoen aan de eisen van Woonkeur;
18. Het toevoegen van de premantelzorgwoning mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen;
19. Het college kan nadere eisen stellen aan positionering en uitstraling van de premantelzorgwoning;
20. Indien (één van) de gestelde voorwaarden leidt tot onevenredige gevolgen voor één of meer belanghebbende(n) kan het college gemotiveerd afwijken van de betreffende voorwaarde(n).

4. Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werken met ingang van de dag na bekendmaking en worden aangehaald als "Beleidsregels premantelzorgwoningen Loon op Zand 2019"

Aldus vastgesteld op 29 januari 2019,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand,

*De secretaris,
C.L. Derickx MBA*

*de burgemeester,
J. van Aart*

Bijlage: Toelichting op de regeling

1. De omgevingsvergunning kan op grond van de wet voor maximaal 10 jaar worden verleend.
2. Voor de definitie van mantelzorg is aansluiting gezocht bij de definiëring die gebruikt wordt door het sociale domein van de gemeente Loon op Zand. In dit geval is het begrip ontleend aan de concept beleidsregels mantelzorgwaardering Loon op Zand 2019.
3. Voor de definitie van gebruikelijke zorg is aangesloten bij de definitie in de Wet maatschappelijke ondersteuning (art. 1.1.1. Wmo 2015).
4. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een ziekte met een progressief ziekteverloop, waarbij nu al geanticipeerd kan worden op een aanstaande zorgsituatie. Daarnaast is gekozen om aan te sluiten bij de AOW-gerechtigde leeftijd. Dit is een moment waarop veel senioren gaan nadenken over hun toekomst op het gebied van wonen en gezin. De verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van een indicatie ligt bij de initiatiefnemer.
5. De omgevingsvergunning wordt verleend voor maximaal 10 jaar en kan niet worden verlengd. Wanneer niet meer wordt voldaan aan de vergunningvoorwaarden, wordt de vergunning ingetrokken. Jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2018:1112) laat zien dat voor de tijdelijkheid vereist is dat het feitelijk mogelijk en aannemelijk moet zijn dat de vergunde activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden verwijderd. Dit zal bij de vergunningaanvraag moeten worden aangetoond.
6. Het doel van de regeling is zorg voor elkaar te faciliteren. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling de mogelijkheid te scheppen om extra zelfstandige woningen voor bijvoorbeeld particuliere verhuur te creëren.
7. Deze regel sluit aan bij het bepaalde in het Bor. Hierdoor is kleinschaligheid van de impact op de omgeving gewaarborgd doordat er een klein huishouden op een achtererf wordt gehuisvest.
8. Deze regel sluit aan bij het bepaalde in het Bor. Hiermee ontstaat geen op zichzelf staande woning. De premantelzorgwoning heeft geen recht op eigen erf en bijgebouwen.

9. Met de premantelzorgwoning wordt geenszins de suggestie gewekt dat een zelfstandige woning op deze locatie toelaatbaar is en geregeld zal kunnen worden.
10. De premantelzorgwoning mag niet kadastraal worden afgesplitst, hierdoor wordt het risico van separate verkoop en daaraan verbonden handhaving verkleind. Tevens kan dan bij de waardering in het kader van de Wet WOZ aangesloten worden bij de systematiek voor mantelzorgwoningen. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat (pre)mantelzorgwoning bij een verkoop verwijderd moet zijn en daarmee niet bijdraagt aan de waarde.
11. Na beëindiging van de premantelzorgsituatie moet de situatie van voor de premantelzorg hersteld worden. Het bouwwerk moet verwijderd worden of teruggebracht tot een bijgebouw bij de oorspronkelijke woning. Uitzondering hierop is dat de premantelzorgsituatie overgaat in een vergunningvrije mantelzorgsituatie als bedoeld in artikel 2, onderdeel 3 en 22 van bijlage II Bor. In dat geval moeten de voorzieningen verwijderd worden na beëindiging van de mantelzorgsituatie;
12. De verantwoordelijkheid voor de premantelzorgsituatie, en daarmee het voldoen aan de regeling, ligt bij de vergunninghouder. Deze is daarom ook verantwoordelijk om wijzigingen te melden bij de gemeente. Met de melding weet de gemeente als toezichthouder dat de verleende vergunning voor bepaalde tijd bijvoorbeeld niet meer geldt.
13. Het gebruik als premantelzorgwoning geeft geen recht om af te wijken van het aantal te bouwen m2 conform vergunningvrij bouwen en de bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan. Dit kan ook betekenen dat een premantelzorgwoning ten koste zal gaan van bestaande bijgebouwen.
14. De premantelzorgwoning is in zijn verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ook is het gelijkvloers zijn van een woning vanzelfsprekend van belang bij bewoning door mensen met een zorgvraag.
15. Door het stellen van een oppervlaktemaat wordt geborgd dat de premantelzorgwoning in uiterlijk verschijningsvorm kleinschalig blijft ten opzichte van het hoofdgebouw;
16. De premantelzorgwoning moet geschikt zijn voor bewoning;
17. Door de tijdelijke premantelzorgwoning meteen levensloopbestendig te realiseren, hoeft op een later moment geen aanspraak gemaakt te worden op voorzieningen uit bijvoorbeeld de Wmo.
18. Bij de beoordeling om een omgevingsvergunning af te geven moet altijd worden afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Je kunt hierbij denken aan effecten van geluid- of geurhinder op de woning en de wetgeving hieromtrent.
19. Door deze hardheidsclausule kan het college in het belang van een goede ordening van bebouwing en functies alsmede welstand eisen stellen aan de premantelzorgwoning.
20. Conform artikel 4:84 Awb handelt het bestuursorgaan overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.