

Planologische medewerking aan (pré)mantelzorgwoningen

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel;

gezien;

De gemeente Beesel vindt het belangrijk dat mensen langer zelfstandig of met ondersteuning vanuit hun eigen netwerk thuis kunnen blijven wonen. In Beesel zorgen wij voor elkaar! De gemeente Beesel wenst dan ook onder voorwaarden planologisch mee te werken aan (pré)mantelzorgwoningen.

Uit artikel 2.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) volgt dat het verboden is een bouwwerk te (ver)bouwen en gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Niet altijd is een omgevingsvergunning nodig. In Bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) staat in artikel 2 wanneer geen omgevingsvergunning nodig is. Er gelden voorwaarden om vergunningvrij een tijdelijke mantelzorgwoning te realiseren:

- er dient sprake te zijn van mantelzorg (prémantelzorg niet meegerekend);
- de woning dient gerealiseerd te worden binnen bestaande bebouwing of bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan of artikel 2 van Bijlage II van het Bor. Buiten de bebouwde kom is een mobiele mantelzorgwoning toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 100 m².

In de bestemmingsplannen is een regeling opgenomen voor de realisatie van woningen. Een woning is volgens de bestemmingsplannen: 'een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'. De bestemmingsplannen maken geen onderscheid tussen het realiseren van tijdelijke woningen (zoals (pré)mantelzorgwoningen) en reguliere woningen. Nieuwe woningen zijn bovendien alleen toegestaan op de plankaart aangegeven locaties. In de praktijk zijn op basis van de bestemmingsplannen daarom slechts zeer beperkte mogelijkheden voor het realiseren van (pré)mantelzorgwoningen.

De huidige vergunningvrije mogelijkheden en de rechtstreekse mogelijkheden van de bestemmingsplannen ervaart de gemeente als te beperkt. Deze beleidsregel geeft ruimere mogelijkheden om (pré)mantelzorgwoningen met een omgevingsvergunning te realiseren.

De gemeente werkt zolang de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt in beginsel mee aan (pré)mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. De Wabo voorziet in de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor de toevoeging van een woning. Dat is voorzien in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo en artikel 5, lid 1c van bijlage II van het Bor. Het college is het bevoegd gezag. In artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Bor is aanvullend opgenomen dat tijdelijk gebruik van bouwwerken in aanmerking komt voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo. De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing). Op basis van de Wabo kan deze termijn niet worden verlengd. In 2022 treedt naar alle waarschijnlijkheid de Omgevingswet in werking. De gemeente Beesel streeft ernaar de inhoud van deze beleidsregel te verwerken in een omgevingsplan op basis waarvan -indien nodig- de termijn voor een verleende omgevingsvergunning voor een (pré)mantelzorgwoning kan worden verlengd of definitief kan worden gemaakt.

gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo en artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t

vast te stellen de beleidsregel

'Planologische medewerking aan (pré)mantelzorgwoningen'.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel en de daarop berustende bepalingen verstaan we onder:

- verblijfsobject: kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

- b. het college: college van burgemeester en wethouders van gemeente Beesel.
- c. woning: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
- d. 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 adviseur of Wmo-consulent wordt aangetoond.
- e. prémantelzorg: zorgvraag, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale duurzame relatie, zonder de aanwezigheid van een mantelzorgindicatie, maar die er mogelijk is in de toekomst is of gaat ontstaan gezien de (gezondheids)situatie van betrokkenen (dit kan bijvoorbeeld worden aangetoond door een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen adviseur of Wmo-consulent) en/of gezien de huidige leeftijd van minimaal 65 jaar. Indien een betrokkene minimaal 65 jaar is, wordt in ieder geval aangenomen dat in de toekomst mogelijk een mantelzorgindicatie gaat ontstaan.
- f. (pré)mantelzorgwoning: huisvesting in of bij een woning van één huishouden, van wie ten minste één persoon:
 - mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de bijbehorende woning; en/of;
 - prémantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de bijbehorende woning;
- g. De (pré)mantelzorgwoning mag zijn voorzien van alle primaire woonvoorzieningen en een (eigen) verblijfsobject vormen.
- h. buitengebied: gronden die vallen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Beesel', bestaande uit de verbeelding NL.IMRO.0889.BPBuitengebied-VA03.

Alle andere begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en die hierboven niet nader zijn omschreven hebben dezelfde betekenis als in de wet, de Algemene wet bestuursrecht, alsmede andere wet- en regelgeving.

Artikel 2. Doelentabel (voorwaarden)

De gemeente toetst verzoeken voor een (pré)mantelzorgwoning aan onderstaande tabel. De gemeente werkt mee aan verzoek voor een (pré)mantelzorgwoning als dit aan alle genummerde punten in de kolommen 'Hoe bereiken we dat (wijze)' en 'spelregels' voldoet. Het doel en hoe we dat bereiken staat vast. Van spelregels kan de gemeente afwijken als zij van mening is dat het doel ook op een andere manier bereikt wordt.

Deze beleidsregel past binnen de uitgangspunten van de Omgevingswet. De beleidsregel geeft ruimte voor maatwerk bij initiatieven. Daarbij staat het doel van het initiatief in de fysieke leefomgeving centraal in plaats van de vraag 'mag het wel?'. De onderstaande tabel geeft daarvoor het kader.

	<i>Wat willen we bereiken (doel)?</i>	<i>Hoe bereiken we dat (wijze)?</i>	<i>Spelregel(s)</i>
-	Mensen langer in (eigen) woning laten wonen via een (pré)mantelzorgwoning als er sprake is van dusdanige beperkingen of verwachte beperkingen dat mantelzorg direct of op termijn noodzakelijk is.	1) Aanvrager dient aan te tonen dat de woning zal worden gebruikt voor prémantelzorg en/of mantelzorg. Daarbij dient de mantelzorger aan te tonen op welke wijze nu en in de toekomst (pré)mantelzorg wordt verleend.	-
-	Een veilige en voor (pré)mantelzorg bouw- en woon technisch geschikte woning.	2) De (pré)mantelzorgwoning dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en Bouwverordening. Ook dient de (pré)mantelzorgwoning of de bestaande (hoofd)woning geschikt te zijn voor (pré)mantelzorg.	

	<p>Een (pré)mantelzorgwoning die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en (indien mogelijk) een bijdrage levert aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Beesel.</p>	<p>3) De (pré)mantelzorgwoning moet stedenbouwkundig passen in de omgeving en voldoen aan de redelijke eisen van welstand. 4) Bij nieuwe bebouwing dient hemelwaterinfiltratie plaats te vinden op eigen terrein via een voorziening met voldoende capaciteit. 5) De (pré)mantelzorgwoning mag niet in strijd zijn met beleid en wetgeving anders dan het bestemmingsplan. 6) Het gebruik mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid. Daarbij is het streven dat initiatiefnemer (tijdig) met omwonenden overleg voert over de (pré)mantelzorgwoning.</p>	<p>7) Nieuwe bebouwing wordt opgericht binnen een bestaand bouwvlak en aanvrager dient aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig (zullen) zijn. 8) De (pré)mantelzorgwoning is ondergeschikt aan de bijbehorende woning. De (pré)mantelzorgwoning is gemeten in m2 en m3 kleiner dan de bijbehorende woning. 9) Aanvrager dient aan te tonen of en zo ja, op welke wijze de (pré)mantelzorgwoning een bijdrage levert aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Beesel.</p>
	<p>De (pré)mantelzorgwoning leidt niet tot verstening van het buitengebied.</p>		<p>10) In het buitengebied worden in beginsel geen nieuw op te richten (pré)mantelzorgwoningen toegestaan. Indien gemotiveerd en/of aangetoond kan worden dat een gevraagde prémantelzorgwoning niet direct of op termijn leidt tot significante extra verstening, kan de gemeente meewerken aan een (pré)mantelzorgwoning in het buitengebied.</p>
	<p>De (pré)mantelzorgwoning dient economisch uitvoerbaar te zijn.</p>	<p>11) Initiatiefnemer dient vooraf een planschadeovereenkomst met de gemeente af te sluiten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat eventuele kosten door planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.</p>	
	<p>Een (pré)mantelzorgwoning die een tijdelijke woning is (en geen reguliere woning).</p> <p><i>Toelichting: Doel is een (pré)mantelzorgwoning met een tijdelijk en persoonlijk karakter. De eindigheid van de (pré)mantelzorgwoning is dan al bekend en geformaliseerd en altijd ondergeschikt aan de bijbehorende (bestaande) woning. Hierdoor is er zekerheid dat een (pré)mantelzorgwoning komt te vervallen na beëindiging van de (pré)mantelzorg en geen zelfstandig bestaansrecht ontstaat. Deze</i></p>		<p>12) De tijdigheid is per (pré)mantelzorgwoning bestuursrechtelijk gekoppeld aan het beëindigen van de concrete (pré)mantelzorgrelatie. Uit de aanvraag dient te blijken dat de (pré)mantelzorgwoning enkel wordt gebruikt door de (pré)mantelzorgontvanger(s) of verlener(s) en niet voor reguliere bewoning door derden. De aanvraag bevat de NAW-gegevens van deze personen. Uit de aanvraag moet volgen dat de (pré)mantelzorgwoning enkel voor de huisvesting van bovengenoemde personen zullen worden gebruikt in het kader van (pré)mantelzorg. Als de (pré)mantelzorg eindigt, dan dient</p>

<p><i>(pré)mantelzorgwoning telt niet mee als reguliere woning in de woningvoorraad.</i></p>		<p>dit binnen twee maanden na deze beëindiging schriftelijk aan de gemeente kenbaar worden gemaakt. Binnen vier maanden na bovengenoemde beëindiging dient een mobiele (pré)mantelzorgwoning volledig te worden verwijderd of dienen - als er geen sprake is van een mobiele (pré)mantelzorgwoning maar van bijvoorbeeld een aanbouw- de voorzieningen die het gebruik van de mantelzorgwoning als (een) verblijfsobject mogelijk maken, te worden verwijderd. Concreet betekent dit dat binnen deze vier maanden de keuken of alle sanitaire voorzieningen uit de vergunde (pré)mantelzorgwoning volledig dienen te worden verwijderd. Deze punten neemt de gemeente als vergunningvoorschrift in de vergunning op.</p> <p>13) de (pré)mantelzorgwoning wordt aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen.</p>
--	--	---

Artikel 3. Procedure

- a. Het college werkt mee aan initiatieven die voldoen aan bovenstaande tabel via een kleine buitenplanse afwijking (art. 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo), grote buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo) dan wel bestemmingsplan/postzegelplan (art. 3.1 Wro). De exacte procedure is afhankelijk van het initiatief.
- b. Aan een initiatief dat niet aan de tabel voldoet, wordt niet meegewerkt.

Artikel 4. Afwijken

Het college kan gemotiveerd van artikel 1 en/of artikel 2 afwijken (begripsbepalingen en tabel) als toepassing van de artikelen onevenredig is in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen of afwijking van de beleidsregel niet bezwaarlijk is.

Artikel 5. Relatie met Afwegingskader Woningbouwverzoeken

In het 'Afwegingskader woningbouwverzoeken' staat dat het afwegingskader wordt toegepast bij (ver)bouwplannen waarbij woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad welke niet rechtstreeks of via een binnenplanse vrijstelling zijn toegestaan in het bestemmingsplan. Deze beleidsregel maakt de realisatie van (pré)mantelzorgwoningen onder voorwaarden mogelijk. Een (pré)mantelzorgwoning is een tijdelijke woning die slechts tijdelijk aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd. Daarnaast past de realisatie van een (pré)mantelzorgwoning - voor zover wordt voldaan aan deze beleidsregel - binnen de gedachte: 'een woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep'.

Op basis van bovenstaande overwegingen verklaren wij het Afwegingskader woningbouwverzoeken niet van toepassing op de realisatie van (pré)mantelzorgwoningen die voldoen aan de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden (inclusief de afwijkingen van artikelen 4 en 6).

Artikel 6. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel halen we aan als 'Planologische medewerking aan (pré)mantelzorgwoningen'.
2. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na publicatie. Bij een eerder verzonden (afwijkend) principebesluit blijven de daarin opgenomen voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden uit de principebesluitbrief vervangen de doelentabel van artikel 2. In afwijking van artikel 3 werkt het college mee aan initiatieven die voldoen aan bovenstaande via een kleine buitenplanse afwijking (art. 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo), grote buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo) dan wel bestemmingsplan/postzegelplan (art. 3.1 Wro). De exacte procedure is afhankelijk van het initiatief.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel in zijn vergadering van 13 oktober 2020.

*Rick Nillesen,
secretaris
Bob Vostermans
burgemeester*