

Beleidsregel “pré-mantelzorgwoningen” gemeente West Betuwe

(beleidsregel voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder nummer 2 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor pré-mantelzorgwoningen)

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe;

Gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder nummer 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4, lid 11, Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van pré-mantelzorg,

BESLUIT:

tot de vaststelling van de navolgende “Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen” gemeente West Betuwe;

Artikel 1 Begrippen

- a. **besluit:** een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan / Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;
- b. **buitenplanse afwijking:** een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder nummer 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 lid 11 Bijlage II Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
- c. **college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
- d. **pré-mantelzorg:** mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie
- e. **pré-mantelzorgwoning:** een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² en maximaal één bouwlaag, bewoonbaar door één persoon of één huishouden (maximaal twee personen) welke voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.
- f. **zelfstandige woonruimte:** een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte (zoals sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid);
- g. **verwantschap:** verwantschap is het systeem van door de samenleving erkende biologische en soms niet-biologische relaties tussen mensen. Een verwantschap tussen personen, meestal de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen.

Artikel 2 aanvraag

De aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning gaat naast de voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. volledige (persoons)gegevens van alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de verwantschap tussen verzoekers;
- b. kopie legitimatiebewijzen;
- c. bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag voor de zelfstandige woonruimte (pré-mantelzorgwoning) betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- d. adres en kadastrale gegevens van het hoofdgebouw en de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. het aantal personen dat de pré-mantelzorgwoning gaat bewonen.
- f. situatieschets van het perceel met alle bouwwerken en parkeervoorziening
- g. de bestaande en nieuwe plattegrond, gevels en doorsnede van het te gebruiken gebouw voor de pré-mantelzorg, voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft, alsmede geboortedata;
- b. de gebruikers van de reeds bestaande woning

- c. de verwantschap tussen de bewoners van de hoofdwoning en de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning
- d. het adres van pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- e. aantal parkeerplaatsen op het eigen terrein
- f. omschrijving van het verzoek (gebruik bestaand bouwwerk, oprichten nieuw bijgebouw mits dit binnen de bebouwmogelijkheden van het bestemmingsplan ligt)
- g. dat de pré-mantelzorgwoning veilig en levensloopbestendig moet zijn en dient te voldoen aan de eisen in het bouwbesluit
- h. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden.

Artikel 4 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit om een buitenplanse afwijking te verlenen, wordt in ieder geval opgenomen;

- a. niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel niet mag leiden tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
- b. belangen van bewoners en bedrijven in de omgeving mogen niet worden geschaad.
- c. Indien er geen gebruik meer wordt gemaakt van de pré-mantelzorgwoning door de gebruiker(s) van de verleende vergunning, dient het gebruik ongedaan te worden gemaakt en te blijven en de gemeente hiervan binnen één maand op de hoogte te stellen.
- d. De zelfstandige woonruimte ten behoeve van de pré-mantelzorg mag niet leiden tot het een permanente extra woning.

Artikel 5 weigering

Het college weigert een aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien:

- a. er geen sprake is van een verwantschap tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- b. de gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning niet de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft/hebben bereikt;
- c. er sprake is van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimte;
- d. de pré-mantelzorgwoning de maximale oppervlakte maat van 100 m² overschrijdt;
- e. vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- f. er op het perceel bij het betreffende hoofdgebouw al een (pré-)mantelzorgwoning aanwezig is;
- g. niet wordt voldaan aan de meest recente parkeernorm (CROW);
- h. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving.

Artikel 6 intrekking en beëindiging

- a. Het college kan het besluit intrekken indien de vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of de reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
- b. Het college gaat niet eerder tot intrekking van het besluit over, dan dat degene voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat hij het besluit zal intrekken. Indien voor een door hem te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze beleidsregel wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.
- c. De vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven hiervan geen gebruik meer van te maken
- d. Gebleken is van onjuistheid van de door de aanvrager bij verstrekte gegevens.
- e. Indien gebruikers conform de verleende vergunning niet meer woonachtig zijn op het perceel (verhuizing, overlijden).
- f. Indien blijkt dat er geen sprake (meer) is van verwantschap
- g. Na intrekking en/of beëindiging van de betreffende (pré) mantelzorgsituatie dient het gebruik van de (pré) mantelzorgwoning binnen 3 maanden na beëindiging ongedaan te worden gemaakt en te blijven.

Artikel 7 hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 8 inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking 1 dag na de bekendmaking.

Artikel 9 citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen", gemeente West Betuwe.

*Aldus vastgesteld op 28 september 2021 te Geldermalsen,
het college van burgemeester en wethouders,*

*K. Coesmans
Gemeentesecretaris*

*S. Stoop
burgemeester*

ALGEMENE TOELICHTING

Aanleiding

Steeds vaker willen ouders / senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Voor de mensen die een zorgindicatie hebben is dit mogelijk met een regeling voor mantelzorgwoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Als er (nog) geen mantelzorgsituatie is, dan is het bij elkaar wonen op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Om hierin (tijdelijk) te voorzien heeft de gemeente het pré-mantelzorgbeleid opgesteld.

In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente mee wil werken aan de pré-mantelzorg verzoeken.

Wat is mantelzorg en wat is er geregeld?

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgverlener en ontvanger bij elkaar kunnen wonen.

In de Wabo is geregeld dat mantelzorgwoningen, onder voorwaarden, vergunningsvrij geplaatst mogen worden in de tuin van de mantelzorgverlener / ontvanger.

Deze mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd.

Dat het vergunningsvrij gerealiseerd mag worden, wil niet zeggen dat er geen regels gelden bij de bouw/ of plaatsing van zo'n woning. De mantelzorgwoning moet voldoen aan geldende wet- en regelgeving.

Mantelzorgwoningen zijn op grond van de Wabo tijdelijke woningen. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning.

Een mantelzorgwoning is alleen mogelijk en soms vergunningsvrij als de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medisch adviseur afgegeven zorgindicatie. Een mantelzorgwoning is dus alleen mogelijk indien er daadwerkelijk sprake is van een medische reden, afgegeven zorgindicatie.

Mantelzorgwoningen worden NIET aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd.

Wat is een mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het perceel behorende bij de hoofdwoning. Deze woning is bedoeld voor degene die je verzorgt. Maar je kunt ook zelf in de mantelzorgwoning wonen. In dat geval woont degene die je verzorgt in het bijbehorende huis.

Je kunt een kant-en-klare mantelzorgwoning in je tuin laten plaatsen of hiervoor een aanbouw aan je huis laten bouwen. Ook kan je een bestaand bouwwerk bij je huis, bijvoorbeeld een garage, om laten bouwen tot mantelzorgwoning.

Als de mantelzorgrelatie eindigt, mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Je hoeft de woning niet af te breken als het bouwwerk vergunningsvrij is geplaatst of vergund is, maar je dient wel de badkamer en keuken te verwijderen.

Wat is pré-mantelzorg

Voorafgaand aan de intensieve mantelzorgrelatie kan er ook al sprake zijn van een (minder intensieve) zorgrelatie of toekomstige zorgrelatie, de zogenaamde pré-mantelzorg.

Een pré-mantelzorgwoning mag bewoond worden door maximaal één huishouden. Dit huishouden mag bestaan uit maximaal twee personen, van wie minstens één persoon ouder is dan de pensioengerechtigde leeftijd.

Hoe willen we omgaan met pre mantelzorgverzoeken?

Bestemmingsplan

De bestemmingsplannen voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e woning in de achtertuin te bouwen. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Dit komt ook naar voren uit de Woonvisie.

Een passende (zorg)woning draag hier aan bij.

Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dit een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachten worden pre-mantelzorgwoningen onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt.

Op welke wijze willen we mee werken?

De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning.

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 naar bijvoorbeeld een verpleeghuis).

De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een "echte" mantelzorgsituatie ontstaat waarbij nu de pré-mantelzorgwoning een mantelzorgwoning is geworden (en hierdoor vergunningsvrij). De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden. Wanneer na 10 jaar nog geen sprake is van een "echte" mantelzorgsituatie, neemt de gemeente een nader besluit om in die bijzondere gevallen wel of niet handhavend op te treden tegen het met het bestemmingsplan afwijkende gebruik.

Welke voorwaarden stellen we aan een pre-mantelzorgwoning?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. Er dient sprake te zijn van een verwantschap tussen verzoekers.

Bovendien is het gewenst om een indicatieve leeftijdsgrens te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Dit is de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd. Tot je pensioengerechtigde leeftijd wordt je geacht te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een zorgrelatie groter. Daarnaast is voor een indicatieve leeftijdsgrens gekozen omdat na het verstrijken van de tijdelijke vergunning (10 jaar), een leeftijd is bereikt, waarbij het waarschijnlijker is dat "echte" mantelzorg nodig is en dan als zodanig kan worden voortgezet. Een andere voorwaarde die gesteld wordt is dat de pre-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de Wabo (vergunningsvrij bouwen).

Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) verstening aan de omgeving.

Uiteraard wordt de algemene voorwaarde gesteld dat de nieuwe pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen en bedrijvigheid).

Wettelijk kader

Met deze beleidsregel wordt aangegeven hoe invulling zal worden gegeven aan artikel 4 lid 11 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bij aanvragen om pré-mantelzorgwoningen. Deze beleidsregel geeft duidelijkheid en rechtszekerheid aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen.

Indien een aanvraag omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan dient de aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo geweigerd te worden. Indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag mede aangemerkt als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Artikel 2.12 Wabo

artikel 2.12 eerste lid Wabo maakt het mogelijk om alsnog een omgevingsvergunning te verstrekken, mits deze niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, als de omgevingsvergunning verleend kan worden middels een afwijking op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a, nummer 2 Wabo in combinatie met artikel 4 en 5 van Bijlage II van het Bor

Artikel 4 Bijlage II Bor

voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a, onder nummer 2, van de wet van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken, komt o.a. 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 4, lid 11, bijlage II Bor);

Artikel 5 Bijlage II Bor

Bij de toepassing van de artikelen 2,3 en 4 blijft het aantal woningen gelijk. Deze eis is niet van toepassing op de gevallen bedoeld in o.a. artikel 4 onderdelen 9 en 11.

Binnen het bovengenoemde wettelijke kader kan het college van burgemeester en wethouders van een bestemmingsplan afwijken. De mogelijkheid is ruim omschreven.

Het is wenselijk om pré-mantelzorgwoningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. De voorwaarden om mee te werken aan een pré-mantelzorgwoning zijn vervat in de betreffende beleidsregel.

Samenvatting

Een mantelzorgwoning zonder medische indicatie heet een pré-mantelzorgwoning. Hierin kan een huishouden (met maximaal 2 personen) wonen als er nog geen zorgindicatie is, maar waar de bewoner(s) wel de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. Om een pré-mantelzorgwoning te mogen bouwen / gebruiken, dient de verzoeker een vergunning aan te vragen en te voldoen aan een aantal voorwaarden w.o. de verzoeker(s) heeft/ hebben een verwantschap, en heeft/ hebben de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd of ouder, de pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m² en wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of de Wabo, bovendien mag de pré-mantelzorgwoning niet leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.

Als er aan de voorwaarden wordt voldaan en de vergunning wordt afgegeven, mag de pré-mantelzorgwoning maximaal **10 jaar blijven staan**. Als er binnen die 10 jaar een "echte" mantelzorgsituatie ontstaat, wordt het gebruik vergunningsvrij. Het wordt dan een gewone mantelzorgwoning. Dat betekent dat het gebouw mag blijven staan zolang de specifieke mantelzorgbehoefte er is. Als de mantelzorgrelatie ophoudt, moet de mantelzorgwoning weer worden weggehaald.

Is er een bestaand gebouw verbouwd of er is een bijgebouw gebouwd (welke binnen de bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan mogelijk was) tot mantelzorgwoning dan kan dit bijgebouw blijven bestaan, maar mag niet langer gebruikt worden als woonruimte. Een badkamer en keuken moeten dan verwijderd worden en blijven.

Indien er na afloop van de termijn (10 jaar) geen "echte" mantelzorgsituatie is ontstaan, zal de gemeente op zoek gaan naar een passende oplossing waarbij de belangen van pré-mantelzorgontvanger zwaar mee zal wegen.

Zowel een mantelzorgwoning als een pré-mantelzorgwoning is tijdelijk. Vanwege deze tijdelijkheid worden mantelzorgwoningen NIET aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd.

ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begrippen

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Aanvraag

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wabo. Bij of krachtens die wet wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.

Artikel 3 Besluit

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Op deze wijze staat vast waar de pré-mantelzorgwoning zich exact bevindt, wie zich in de pré-mantelzorgwoning tijdelijk vestigen, hoeveel personen het betreft en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikel 4 voorwaarden

Dit artikel bepaalt de voorwaarden die gekoppeld worden aan de te verlenen vergunning.

Artikel 5 Weigering

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.

Een pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand gebouw of bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Verder mag er geen sprake zijn van woning-splitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimte ontstaan.

De pre-mantelzorgwoning kent een maximale vloeroppervlakte van 100 m².

Naast deze weigeringsgronden moet medewerking ook worden geweigerd als vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Deze verplichte weigeringsgrond voorkomt overlast voor de (woon)omgeving waardoor het ook niet nodig is, om het aantal gebouwen ten behoeve van pré-mantelzorgwoning, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren. Tenslotte moet worden voldaan aan de parkeernorm en de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 6 Intrekken

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende buitenplanse afwijking in te trekken indien de daarin genoemde situatie zich voordoet.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.