

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Eersel

het college van de gemeente Eersel

gelet op het artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Eersel

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 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen;

REGELS

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, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
- c. college:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel;
- d. pré-mantelzorg:
mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie vooruitlopend op een mogelijke toekomstige mantelzorgvraag;
- e. pré-mantelzorgwoning:
een zelfstandige levensloopbestendige woonruimte, bewoonbaar door één persoon of één huishouden dat bestaat uit maximaal twee personen, die vooruitlopend op hun eigen mogelijke toekomstige mantelzorgvraag de woonruimte betrekken. De huisvesting ten behoeve van pré-mantelzorg wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken volgens het bestemmingsplan gerealiseerd of de Bor (vergunningsvrij bouwen ten behoeve van mantelzorg) en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en bouwbesluit;
- f. voortschrijdende aandoening:
een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt. Dit proces kan langzaam of snel gaan. Afhankelijk van de ziekte en haar kenmerken kan de lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon slechter worden. In sommige gevallen zijn er periodes waarbij de toestand stabiliseert, of zelfs wat verbetert, maar altijd zal de 'neerwaartse spiraal' vroeg of laat weer voortgezet worden. Voor sommige progressieve ziekten is een goede behandeling mogelijk waardoor dit proces kan worden afgeremd of

zelfs gestopt. Voor andere van dit soort ziekten geldt dit echter niet. Voor de uitvoeringsregels pré-mantelzorgwoningen dient sprake te zijn van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot een mantelzorgbehoefte zal leiden;

- g. 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 die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid;
- h. sociale relatie:
er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de pré-mantelzorgbehoevende en pré-mantelzorgverlener 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.

Artikel 2 Aanvraag

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

- a. volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de sociale relatie tussen verzoekers;
- b. bewijs van eigendom van het vastgoed waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- c. adres en kadastrale gegevens van de niet-zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. het aantal personen dat de pré-mantelzorgwoning gaat bewonen;
- e. een plattegrond van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en parkeermogelijkheden.
- f. bij voortschrijdende aandoening: medische indicatie waaruit blijkt dat er sprake is van een voortschrijdende aandoening bij zorgvrager die binnen een termijn van 10 jaar waarschijnlijk tot mantelzorgbehoefte zal leiden. De medische indicatie dient verstrekt te worden door een (huis) arts, sociaal-medische adviseur of (andere) relevante specialist en geeft een beschrijving van de verwachte progressiviteit van de aandoening.

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. het adres van pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- b. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden.

Artikel 4 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat de buitenplanse afwijking niet mag 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. Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de pré-mantelzorgwoning en er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijven.

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 sociale relatie 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 leeftijd van 65 jaar heeft/hebben bereikt of geen sprake is van een voortschrijdende aandoening;
- c. er sprake is van permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige permanente woonruimte;

- d. de pré-mantelzorgwoning de maximale toegestane bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan 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. niet geparkeerd kan worden op eigen terrein of indien het niet mogelijk is dat er één extra parkeerplaats gemaakt kan worden onder conditie dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet onevenredig hoger wordt;
- g. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit.

Artikel 6 Intrekken

1. Het college kan het besluit intrekken indien vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of de reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een jaar niet gebruikt is;
2. 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.

Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Eersel.

*Aldus besloten in de vergadering van het college van Eersel op 24 mei 2022
burgemeester en wethouders van Eersel,
de secretaris, de heer ing. H.M.L. Offermans
de burgemeester, de heer drs. W.A.C.M. Wouters*

TOELICHTING

Waarom een beleidsregel pré-mantelzorg?

Mantelzorg is voor personen met een mantelzorgbehoefte en voor mensen met een voortschrijdende aandoening een manier om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Zorg door familieleden of door personen uit de directe omgeving is immers laagdrempelig en wordt over het algemeen als zeer waardevol ervaren. Deze vorm van mantelzorg draagt bij aan kostenvermindering in de zorg, en biedt kansen voor een zorgzame samenleving.

Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dat al mogelijk gemaakt met de regeling voor reguliere mantelzorgwoningen in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor), dat gebaseerd is op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het is echter gebleken dat in sommige gevallen niet aan de voorwaarden uit het Bor kan worden voldaan maar dat toch de behoefte bestaat om een zorgvoorziening te realiseren, vooruitlopend op de feitelijke zorgvraag.

In deze beleidsregels worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan verzoeken voor pré-mantelzorgwoningen door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 10 jaar (volgens artikel 4 lid 11 bijlage II van het Bor).

Doel

Met pré-mantelzorgwoningen kunnen senioren en mensen met een voortschrijdende aandoening op basis van een geïndiceerde (toekomstige) zorgbehoefte, vooruitlopend op een situatie van reguliere mantelzorg van een dergelijke wooneenheid gebruik maken. De verwachting moet aanwezig zijn dat er binnen tien jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat in de zin van Bijlage II van het Bor.

De gemeente Eersel wil meewerken aan de situatie waarbij ook personen die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, hun woonsituatie al vooruitlopend op een mogelijke zorgvraag kunnen klaarmaken (en al gebruik maken) voor een eventuele toekomstige mantelzorgsituatie. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, is de woonsituatie al aangepast aan de zorgvraag. We noemen dit een pré-mantelzorgverzoek. In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waaraan de gemeente meewerkt aan een pré-mantelzorgverzoek.

Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld dat een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg (verder: mantelzorgwoning) veelal vergunningsvrij geplaatst mag worden in de achtertuin van de mantelzorgers of verzorgden. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Dat er geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden. De mantelzorgwoning moet voldoen aan geldende wet- regelgeving, zoals het Bouwbesluit. Mantelzorgwoningen zijn op grond van de Wabo bijbehorende bouwwerken die tijdelijk gebruikt worden als woning. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als voldaan wordt aan de voorwaarden van het Bor en de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur afgegeven zorgindicatie. Mantelzorgwoningen worden niet aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd.

Wat is pré-mantelzorg?

Voorafgaand aan een intensieve mantelzorgrelatie kan er ook al sprake zijn van een behoefte aan kleiner wonen, in de nabijheid van naasten; de zogenaamde pré-mantelzorg. Met deze beleidsregel wil de gemeente Eersel meewerken om pré-mantelzorg mogelijk te maken.

Hoe gaan we om met pré-mantelzorgverzoeken?

Samenvatting

De gemeente werkt mee aan een pré-mantelzorgwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De verzoeker(s) heeft/hebben een sociale relatie;
- De gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning zijn 65 jaar of ouder of sprake is van een voortschrijdende aandoening;
- De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of de Wabo;
- Er voldaan wordt aan de parkeernorm;
- De pré-mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.

Planologisch

De meeste bestemmingsplannen van de gemeente Eersel voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e zelfstandige woonruimte op een perceel te realiseren. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een passende (zorg)huisvesting draagt hier aan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachten wordt huisvesting ten behoeve van pré-mantelzorg onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Op welke wijze willen we mee werken?

De gemeente werkt mee aan huisvesting ten behoeve van pré-mantelzorg (hierna: pré-mantelzorgwoning) met een tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijken bestemmingsplan). De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizen). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de mantelzorgwoning vergunningsvrij kan zijn. De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden. Wanneer na 10 jaar nog geen sprake is van een 'echte' mantelzorgsituatie, neemt de gemeente dan een 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 pré-mantelzorgwoning?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg.

1. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een sociale relatie tussen verzoekers, vaak is dit een familieband of vrienden. Een sociale relatie tussen personen maakt dat men voor elkaar wil zorgen.
2. Het is verder gewenst om een indicatieve leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is de leeftijd van 65 jaar. Tot (om en nabij) deze 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 deze leeftijdsgrens gekozen omdat na het verstrijken van de tijdelijk vergunning, een leeftijd is bereikt, waarbij het waarschijnlijker is dat 'echte' mantelzorg nodig is en dan als zodanig voortgezet kan worden. In het kader van zorg (o.a. Wmo) is een algemeen uitgangspunt dat vanaf een leeftijd van 75 jaar er gemiddeld gezien sprake is van een zorgbehoefte. Daarnaast is pré-mantelzorg mogelijk bij een voortschrijdende aandoening. Met pré-mantelzorgwoningen kunnen mensen met een voortschrijdende aandoening op basis van een geïndiceerde (toekomstige) zorgbehoefte, vooruitlopend op een situatie van reguliere mantelzorg van een dergelijke wooneenheid gebruik maken. De verwachting moet aanwezig zijn dat er binnen tien jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat.
3. De derde voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken volgens het bestemmingsplan of de Bor (vergunningsvrij bouwen ten behoeve van mantelzorg). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) versterking van de omgeving.
4. Bij de realisatie en het gebruik van een (pré)mantelzorgwoning moet geparkeerd worden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is, dient aanvrager/initiatiefnemer (bij afwezigheid van eigen terrein) aan te tonen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied te hoog wordt. Hiertoe dient in dat geval door de aanvrager/initiatiefnemer zelf representatieve parkeertellingen verricht te worden (of door een bedrijf die ter zake kundig is).
5. Tenslotte 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 de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen erven en bedrijven).

Wettelijk kader

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

Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat de toetsingsgronden voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo (gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime).

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo bepaalt, voor zover hier van belang, dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

In artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) worden als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van Bijlage II Bor.

Deze algemene maatregel van bestuur is het Bor. Artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II Bor, luidt als volgt:

"Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

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

Binnen bovengenoemd wettelijk kader kan het college van een bestemmingsplan afwijken. De mogelijkheid daartoe is in de Wabo en het Bor, zoals hiervoor weergegeven, 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. Daarom is deze beleidsregel opgesteld. De voorwaarden om mee te werken aan een pré-mantelzorgwoning zijn vervat in artikel 5 van betreffende beleidsregel.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begrippen

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. 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 en de Algemene wet bestuursrecht. Bij of krachtens die wetten 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 geeft aan dat de realisatie van een pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

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 permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige permanente woonruimte ontstaan. 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 pre-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.