

Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen

Het college van Burgemeester en wethouders,

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,

Gelet op artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 en 3 en artikel 2.23 van de wabo en artikel 4, aanhef, onderdeel 9, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

BESLUIT DE VOLGENDE BELEIDSREGELS VAST TE STELLEN:

'BELEIDESREGELS PRÉ-MANTELZORGWONINGEN'

Artikel 1. Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het bestemmingsplan/ Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen.
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk.
- c. pré-mantelzorg: anticiperen op te verwachten mantelzorg.
- 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.
- e. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- f. pré-mantelzorgwoning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.
- g. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Artikel 2. Beleidsregels Pré-mantelzorg woningen in Waalwijk:

- a. Pré-mantelzorg is de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar gaat overstijgen, tussen de bewoners van het hoofdpand en de bewoners van de pré-mantelzorgwoning.
- b. Van een te verwachten zorgbehoefte is sprake in de volgende gevallen:
 - I. indien ten minste één persoon die bewoner is van het hoofdpand of pré-mantelzorgwoning de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt; of
 - II. indien de verwachting dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
- c. De pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de bepalingen van bijlage II Bor voor een mantelzorgwoning met uitzondering van het begrip van mantelzorg zoals opgenomen in artikel 1[1]. In plaats daarvan geldt de definitie voor pré-mantelzorg zoals geformuleerd onder punt a en b.
- d. Aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening (dan wel toekomstig omgevingsplan) wordt de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan gedurende de periode dat de pré mantelzorgrelatie dan wel te verwachte zorgbehoefte bestaat als bedoeld onder a en b van deze beleidsregels.
- e. Het gebruik van de mantelzorgwoning moet in elk geval door een ieder worden gestaakt bij overlijden of verhuizing van de persoon met de verwachte zorgbehoefte als bedoeld onder a en b van deze beleidsregels.
- f. Aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening (dan wel toekomstig omgevingsplan) wordt de voorwaarde verbonden dat bij het beëindigen van de pré mantelzorgrelatie als bedoeld onder a en b van deze beleidsregels, binnen één maand na het beëindigen daarvan het bouwwerk geen voorzieningen meer mag hebben die het maken tot

- een (onderdeel van een) woning, tenzij na het beëindigen van de pre mantelzorgrelatie deze direct overgaat in een mantelzorgrelatie zoals bedoeld in de definitie mantelzorg als bedoeld in artikel 1 lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zoals deze nu geldt, dan wel in een toekomstige vergelijkbare regeling met betrekking tot mantelzorg.
- g. De gemeente werkt niet mee met het realiseren van een pré-mantelzorgwoning op een bedrijventerrein.
- h. De ruimtelijke kwaliteit moet gewaarborgd, blijven op de volgende punten:
- Er mag milieutechnisch geen sprake zijn van onevenredige effecten voor de omgeving en de woning zelf als het gaat om milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid en overige milieuaspecten.
 - Er moet in de extra parkeerbehoefte kunnen worden voorzien op basis van het bestemmingsplan parapluserziening parkeren dan wel bij afwezigheid daarvan de Nota parkeernormen Waalwijk 2015 (en de nadien vastgestelde rechtsopvolger daarvan);
 - Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- i. Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregels, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het beleid te dienen doelen.

[1] Na inwerkingtreding Omgevingswet is dit op basis van de ~~Buic~~ schat Omgevingsplan.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel:

1. Deze beleidsregels treden in werking 1 dag na de bekendmaking.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels pré-Mantelzorgwoningen"

Dit besluit is vastgesteld tijdens de vergadering van het college van burgemeesters en wethouders van Waalwijk op 13 december 2022.

*de secretaris, de burgemeester,
Michel Tromp, Sacha C.A.M. Ausems*

Toelichting

1. Aanleiding: behoefte aan innovatieve woon(zorg)concepten

Zowel in de structuurvisie als het nieuwe coalitieprogramma blijkt een behoefte aan nieuwe woon-zorg concepten.

In de structuurvisie is in het hoofdstuk met de speerpunten voor beleid van wonen de volgende passage opgenomen:

“Naast de algemene trend dat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen, wordt nu ook landelijk een scheiding tussen wonen en zorg doorgevoerd. Dat betekent ruimtelijk gezien dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig (moeten) blijven wonen en dat dus aanpassingen nodig zijn in de bestaande en nieuwe woningvoorraad, woningtypen en woonvormen. Daarbij willen we de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn bevorderen. Dit betekent bijvoorbeeld het kunnen aanbieden van geschikte woningen en woonvormen voor alle levensfasen al dan niet met een zorgbehoefte.”

In het Coalitieakkoord 2022 – 2026 is in het hoofdstuk over wonen de volgende passages opgenomen: “Met het ouder worden van onze gemeenschap moeten we inzetten op het bouwen van levensbestendige woningen. Een passende en betaalbare woning voor ouderen betekent soms kleiner wonen. We willen dat dit mogelijk is in de eigen, vertrouwde wijk of juist dicht bij onze voorzieningen. Zo stimuleren we doorstroming op de woningmarkt.”

“We gaan innovatieve woon(zorg)concepten ontwikkelen zoals (pre-) mantelzorgwoningen. Daarvoor stellen we een woonzorgvisie op.”

Met het opstellen van een woonzorgvisie gaan we aan de slag maar deze is nog niet beschikbaar op korte termijn. Vooruitlopend op deze woonzorgvisie is al wel behoefte aan beleidsregels voor pré-mantelzorg. Dit past bovendien binnen de al eerder vastgestelde kader van de raad voor wonen in de structuurvisie.

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. Bij pré-mantelzorg is de noodzaak voor zorg er nog niet maar wel te verwachten in de nabije toekomst.

2. Doel: Beleidsregels voor pré-mantelzorgwoningen

Met deze beleidsregels kunnen we verzoeken voor realisering van pré-mantelzorgwoningen beoordelen.

3. Status: Beleidsregels college voor de beoordeling van bouwplannen

Deze beleidsregels hebben zijn geformuleerd als uitwerking van het coalitieakkoord 2022-2026. Deze beleidsregels worden uitsluitend toegepast voor verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).[2]

4. Context: Pré-mantelzorgwoning net zo behandelen als mantelzorgwoning

In praktijk zien mensen het soms aankomen wanneer er binnen enkele jaren mantelzorg nodig is. Ze willen daarom alvast een mantelzorgwoning gaan bouwen en bewonen voordat ze afhankelijk zijn van de mantelzorg: oftewel een Pré-Mantelzorgwoning realiseren. In dat geval is altijd een vergunning nodig. Onder dezelfde voorwaarden als het realiseren van een mantelzorgwoning willen wij meewerken aan het realiseren van een pré-mantelzorgwoning met de huidige regels voor mantelzorg als basis zoals opgenomen in het Bor. Met uitzondering van de definitie mantelzorg zoals opgenomen in het Bor omdat die er vanuit gaat dat er al mantelzorg wordt verleend.

Dat betekent o.a. dat de regels van het Bouwbesluit gelden (hierin staan regels op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu), dat dezelfde regels ten aanzien van oppervlakte en plaats van het (pré-) mantelzorggebouw ook gewoon gelden en dat het om een tijdelijke situatie moet gaan.

Om dit verder te verduidelijken leggen we hieronder uit wat (pré-)mantelzorgwoningen zijn:

Een (pré-)mantelzorgwoning is een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de (pré-)mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis. De (pré-)mantelzorgwoning kan in de tuin geplaatst worden. Ook kan het een aanbouw aan de bestaande woning zijn. Een derde mogelijkheid is om een garage of ander bestaand bouwwerk om te bouwen tot (pré-)mantelzorgwoning. (Pré-)mantelzorgwoningen zijn tijdelijke woningen. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Het gebouw hoeft niet te worden afgebroken maar wel moet bijvoorbeeld de keuken en badkamer verwijderd worden. Omdat we het belangrijk vinden dat het aannemelijk moet zijn dat de pré-mantelzorgsituatie overgaat in een mantelzorgsituatie hanteren we als een leeftijdsgrens voor de beoogde mantelzorgontvanger de pensioengerechtigde leeftijd. Er kunnen ook gevallen zijn waarin iemand nog niet de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, nog niet direct zorg nodig heeft maar dit in de nabije toekomst wel te verwachten is. Bijvoorbeeld vanwege een progressieve ziekte als ALS. In die gevallen is de regeling ook van toepassing.

(Pré-)mantelzorgwoningen worden niet aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld dat mantelzorgwoningen tijdelijk en vergunningsvrij geplaatst mogen worden in het achtererfgebied van de mantelzorgers of verzorgden.[3] Bron:
<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/bouwregels-mantelzorgwoning>

[2] Na inwerkingtreding Omgevingswet is dit op basis van de Bruidsschat Omgevingsplan

[3] Na inwerkingtreding Omgevingswet is dit op basis van de Omgevingswet en Bruidsschat Omgevingsplan