

Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Vijfheerenlanden 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden; gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht; overwegende dat:

- het wenselijk is om beleidsregels 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 behorende bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), tijdelijk voor een periode van maximaal 10 jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen;
- deze beleidsregels van kracht blijven na de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

BESLUIT:

tot de vaststelling van de navolgende 'Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Vijfheerenlanden 2022'.

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 Vijfheerenlanden;
- d. *pré-mantelzorg*: mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een actuele zorgindicatie;
- e. *pré-mantelzorgwoning*: een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² en maximaal één bouwlaag, bewoonbaar door één persoon of één huishouden van maximaal 2 personen, die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en de in deze beleidsregels geformuleerde eisen;
- f. *zelfstandige woonruimte*: een woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat men daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen die zijn gesitueerd buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid;
- g. *mantelzorg*: zorg, bestaande uit meer dan gebruikelijke hulptaken, die wordt geboden door een persoon binnen de sfeer van een sociale relatie met degene die zorg nodig heeft en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep of in het kader van vrijwilligerswerk.

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 alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning;
- b. bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag betrekking voor de zelfstandige woonruimte 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 zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. situatieschets van het perceel en 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.
- e. kopie van een geldig legitimatiebewijs;
- f. situatieschets van de parkeervoorziening op eigen terrein, voor zover van toepassing;
- g. een beschrijving van:
 - i. de mantelzorgsituatie die binnen 10 jaar zal ontstaan;
 - ii. de sociale relatie van de toekomstige zorgbehoevende(n) en de toekomstige mantelzorger(s);
 - iii. het aantal personen dat woonachtig zal zijn in de pre-mantelzorgwoning.
- h. een verklaring van de toekomstig mantelzorger dat mantelzorg zal worden verleend zodra dat nodig is, voor zolang dat nodig is.

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. de naam, adres, woonplaats en geboortedatum van alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- b. de naam, adres, woonplaats en geboortedatum van de gebruikers van de bestaande woning;
- c. het adres van pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- d. de voorwaarden en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden;
- e. de maximale periode van geldigheid van de omgevingsvergunning van 10 jaar vanaf de datum waarop het besluit is verzonden;
- f. aantal parkeerplaatsen op het eigen perceel, tenzij gemeentelijke parkeernormen in de openbare ruimte niet worden overschreden;
- g. omschrijving van het verzoek (gebruik bestaand bouwwerk, oprichten nieuw bijgebouw mits dit binnen de bebouwmogelijkheden van het bestemmingsplan ligt);
- h. de voorwaarden en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden.

Artikel 4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking als omschreven in artikel 2 kan worden verleend indien wordt voldaan aan de navolgende voorwaarden:

- a. op het perceel waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft wordt niet meer dan één pré-mantelzorgwoning gerealiseerd;
- b. de buitenplanse afwijking leidt niet tot een verstoring van de openbare orde, de veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de belangen van bewoners en bedrijven in de omgeving worden niet geschaad;
- d. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de pré-mantelzorgwoning en er vindt geen onevenredige afbreuk plaats van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid;
- e. op percelen gelegen binnen de bebouwde leidt het realiseren van de pré-mantelzorgwoning niet tot nieuwe bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing;
- f. op percelen buiten de bebouwde kom geldt dat er, in aansluiting op de bepaling in het Bor, bijlage II, artikel 7, ten behoeve van pre-mantelzorg maximaal 100 m² aan tijdelijke en geheel of in delen verplaatsbare extra bebouwing is toegestaan bovenop de bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
- g. op percelen buiten de bebouwde kom geldt dat de pré-mantelzorgwoning wordt gebouwd op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofd woning en op een afstand van de perceelsgrens (zijdelingse en achter) van tenminste 1 meter of, bij aanwezigheid van ramen aan de zijde van de perceelsgrenzen, tenminste 2 meter;
- h. de pré-mantelzorgwoning:
 - beschikt over een eigen ingang en over voldoende voorzieningen benodigd voor zelfstandige bewoning;
 - heeft een maximale oppervlakte van 100 m²;
 - heeft maximaal één bouwlaag;
 - wordt conform het bijgevoegde programma van eisen uitgevoerd.
- i. de pré-mantelzorgwoning wordt niet gerealiseerd binnen een Natuur- of Bosbestemming;
- j. bij de pré-mantelzorgwoning wordt geen bijbehorend bouwwerk gerealiseerd;
- k. de maximale afstand tussen de woning van de zorgverlener en de woning van de zorgontvanger mag niet meer bedragen dan 20 meter vanaf de dichtstbijzijnde gevel van de bestaande hoofd woning.
- l. er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- m. hemelwater van het bouwoppervlak van de pré-mantelzorgwoning en eventuele nieuwe verharding wordt op eigen terrein geïnfiltreerd;
- n. aanvrager ondertekent een planschadeovereenkomst.
- o. er is sprake van een duurzame sociale relatie tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- p. ten aanzien van tenminste één van de personen die woonachtig zijn op het perceel is zeer aannemelijk dat deze binnen een periode van 10 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning zal zijn aangewezen op mantelzorg omdat deze persoon op de datum waarop de omgevingsvergunning wordt verleend:
 - i. de leeftijd van 70 jaar heeft bereikt; of

- ii. blijktens een verklaring van een arts is gediagnosticeerd met een aandoening die op termijn leidt tot een meer dan gebruikelijke zorgbehoefte.

Artikel 5 Weigering

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

- a. op het perceel bij het betreffende hoofdgebouw reeds een (pré-)mantelzorgwoning aanwezig is;
- b. niet wordt voldaan aan de in artikel 4 gestelde voorwaarden;
- c. het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- d. het verzoek betrekking heeft op een woning waarvoor, of een perceel waarop permanente bewoning niet is toegestaan;
- 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. geen sprake is van een duurzame sociale relatie tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorg-woning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- 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 Intrekken besluit

1. Het college trekt het besluit tot het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning in indien:
 - a. vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een half jaar niet is gebruikt;
 - c. de toekomstige zorgbehoevende of de toekomstige mantelzorger, zoals vermeld in het besluit, niet meer woonachtig is op het perceel;
 - d. de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan het besluit tot buitenplanse afwijking verbonden voorwaarden en voorschriften;
 - e. het besluit tot het verlenen van de tijdelijke omgevingsvergunning is gebaseerd op onjuiste informatie van de inwoner;
2. Alvorens het college overgaat tot intrekking van het besluit wordt degene voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief geïnformeerd over de voorgenomen intrekking en in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.

Artikel 7 Overige voorwaarden

Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning, zonder voortzetting van mantelzorg in een vergunningsvrije mantelzorgwoning, of bij het verhuizen van de toekomstige mantelzorger of de toekomstige zorgbehoevende, of bij intrekking van de tijdelijke omgevingsvergunning dient:

- a. de pré-mantelzorgwoning, indien deze bestaat uit een verplaatsbare unit, binnen 2 maanden verwijderd te worden; of
- b. de bewoning van de pré-mantelzorgwoning, indien deze zich bevindt in bestaande bebouwing, zodanig te worden aangepast dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

Artikel 8 Overige bepalingen

1. Kosten van medisch advies in verband met deze aanvraag komen voor rekening van de aanvrager;
2. Kosten van aanleg of verplaatsing van nutsvoorzieningen komen voor rekening van de aanvrager.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan afwijken van deze beleidsregels indien de toepassing hiervan voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

Artikel 10 Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregels treedt in werking met ingang van de dag nadat deze op de voorgeschreven wijze bekend zijn gemaakt.
2. Deze beleidsregels blijven van kracht nadat de Omgevingswet in werking is getreden.
3. Deze beleidsregels worden 3 jaar nadat deze in werking zijn getreden geëvalueerd.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Vijfheerenlanden 2022".

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Vijfheerenlanden gehouden op 22 februari 2022.

*De secretaris,
N. van Ameijde-Poortman*

*De burgemeester,
S. Fröhlich*

Bijlage: Pakket van eisen pre-mantelzorgwoningen

TOE- EN DOORGANKELIJKHEID VAN DE WONING				
<i>Algemeen</i>				
	Omschrijving eisen			
Toegangspad	minimaal 900mm breed, verhard.			
Buitendeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig drempelvrij. Niveauverschil tot maximaal 20mm. • Vrije doorgangsmaat minimaal 900mm • Naast slotzijde een obstakelvrije ruimte van minimaal 350mm • Bij niveauverschil ten aanzien van de toegang tot de woning, dient de situatie geschikt te zijn om een horizontaal bordes voor de voordeur te plaatsen (1500mm diep en 1200mm breed) 			
Binnendeuren	<ul style="list-style-type: none"> • Drempelvrij • Vrije doorgangsmaat minimaal 900mm 			
Hal	<ul style="list-style-type: none"> • Draaicirkel van 1500mm aanwezig 			
Niveaoverschil	De situatie is geschikt om niveauverschil op te heffen volgens verhoudingen (hoogte:lengte): <ul style="list-style-type: none"> • Max. 1:6 bij max. 50 mm niveauverschil • Max. 1:10 bij max. 100 mm niveauverschil • Max. 1:12 tussen 100 en 250mm niveauverschil • Max. 1:16 tussen 250mm en 500mm niveauverschil 			
NATTE CEL				
<i>Algemeen</i>				
	Omschrijving			
Toegangsdeur	<ul style="list-style-type: none"> • Vrije doorgangsmaat minimaal 900mm • Drempelvrij 			
Oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 7m² (douche, wastafel en toilet) • Draaicirkel noodzaak 1500mm 			
Vloeroppervlak	<ul style="list-style-type: none"> • Normaal antislip badkamertegel • Gelijkmatig op afschot plaatsen voor afwatering naar doucheplug (Geen douchebak of niveauverschil) 			
Wanden	<ul style="list-style-type: none"> • Wanden geschikt voor montage stevige steunen en douchezitje 			
<i>Douche</i>				
	Omschrijving	Hoogte	Lengte	Plaats
Opsteekpunt voor douche-kop	Indien uitgaan van zithouding	950mm tot 1200mm		
Kraan	Thermostaatkraan algemeen gebruikelijk	1050mm		550mm uit een inwendige hoek
Douchezitje / Losse douchestoel	Indien aan de wand geen douchezitje kan worden bevestigd, wordt gebruik gemaakt van een losse douchestoel.			550mm uit een inwendige hoek, aan de muur gehoekt met die van de kraan
<i>Wastafel</i>				
<i>Algemeen</i>				
- Onderstaande voorzieningen worden aangebracht in de pre-mantelzorgwoning, óf				

<p>Bij de aanvraag Omgevingsvergunning is aannemelijk gemaakt dat de badkamer in beginsel geschikt is voor de aanpassingen die nodig zijn indien in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een rolstoel.</p>				
	Omschrijving	Hoogte	Plaats	
Wastafel	Rolstoel geschikt Gebruiksruimte voorzijde wastafel minimaal 1100x1100mm	Nader te bepalen na vaststellen rolstoel	Minimaal 200mm uit de zijwand	
Kraan	Hendel mengkraan			
Spiegel	Lange passpiegel (algemeen gebruikelijk)	Nader te bepalen na vaststellen wastafelhoogte		
Toilet				
Algemeen				
<p>Onderstaande voorzieningen worden aangebracht in de pre-mantelzorgwoning, óf Bij de aanvraag Omgevingsvergunning is aannemelijk gemaakt dat het toilet in beginsel geschikt is voor toekomstige aanpassingen.</p>				
	Omschrijving	Hoogte	Lengte	Plaats
Toiletpot	<ul style="list-style-type: none"> +6 toiletpot Een draaimogelijkheid van 1500mm 	460mm		<ul style="list-style-type: none"> Voorzijde minimaal 700mm uit de achterwand Hart van het toilet minimaal 550mm uit de zijwand Vrije ruimte van 1300mm aan tenminste één zijde van de toiletpot
Wanden	<ul style="list-style-type: none"> Wanden geschikt voor montage stevige steunen. Opklapbare beugel links en/of rechts (indien noodzakelijk) 	250mm boven bovenzijde toiletbril	100mm voorbij de voorzijde van de toiletpot	300mm uit het hart van de toiletpot
SLAAPKAMER				
Algemeen				
<p>Onderstaande voorzieningen worden aangebracht in de pre-mantelzorgwoning, óf Bij de aanvraag Omgevingsvergunning is aannemelijk gemaakt dat de slaapkamer in beginsel geschikt is voor toekomstige aanpassingen.</p>				
	Omschrijving			
Toegangsdeur	<ul style="list-style-type: none"> Vrije doorgangsmat minimaal 900mm Drempelvrij 			
Oppervlakte	<ul style="list-style-type: none"> 13,2 tot 18 m² (bij tweepersonsslaapkamer inclusief kastruimte, marge afhankelijk van noodzaak tillift, rollator / elektrische rolstoel) Draaimogelijkheid van minimaal 1500mm. 			
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> Geplande ruimte bed: 1800mm x 2100mm (2 persoons) Bij tillift: aan één zijde van het bed minimaal 1700mm vrije gebruiksruimte. Geplande ruimte kast: 1600mm x 800mm Vrije gebruiksruimte kast: 1500mm x 900mm Directe relatie met de natte cel door middel van een schuifdeur: vrije doorgangsmat minimaal 900mm 			

BERGING			
Algemeen			
<ul style="list-style-type: none"> - Onderstaande voorzieningen worden aangebracht in de berging van de pre-mantelzorgwoning, óf - Bij de aanvraag Omgevingsvergunning is aannemelijk gemaakt dat de berging geschikt is voor toekomstige aanpassingen. 			
Vertrek	Omschrijving	Hoogte	
Berging (voor scootmobiel / elektrische rolstoel)	<ul style="list-style-type: none"> • Stallingsruimte minimaal 2m² • Deurbreedte 850mm • Afsluitbaar • Geventileerd • Verlichting aanwezig • Opladmogelijkheid 350-500mm uit de hoek op 900-1200mm boven vloerniveau 	Drempelhoogte max. 20mm	
OVERIG			
Algemeen			
	Omschrijving	Hoogte bediening	Plaats
Schakelaars		Tussen 900-1200mm boven de vloer	Minimaal 500mm uit inwendige hoek
Contactdozen		Tussen 900-1200mm boven de vloer	Minimaal 350mm uit inwendige hoek

Toelichting

Inleiding

Waarom deze beleidsregels?

Steeds meer senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dat al mogelijk gemaakt met de regeling voor mantelzorgwoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gemeente wil meewerken aan de situatie waarbij de senioren die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie of geen directe ondersteuning vanuit Wet maatschappelijke ondersteuning of directe zorg vanuit andere wetgeving) nodig hebben, maar waarvan dit wel wordt verwacht, wel al bijvoorbeeld bij hun kinderen kunnen gaan wonen (er moet sprake zijn van een zogenaamde duurzame sociale relatie). In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, kunnen bijvoorbeeld de kinderen voor de ouders gaan zorgen.

Er is hier sprake van een pré-mantelzorg-woonverzoek. In deze beleidsregels worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan pré-mantelzorg-woonverzoeken. Tevens worden in de beleidsregels de weigeringsgronden aangegeven.

Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of mensen binnen een sociale relatie. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en zorg- en ondersteuningsbehoevenden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In de Wabo is geregeld dat mantelzorgwoningen in veel gevallen onder voorwaarden vergunningsvrij geplaatst mogen worden in de tuin van de mantelzorgers. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Dat er veelal geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden bij de bouw van een dergelijke woning. De mantelzorgwoning moet gewoon voldoen aan o.a. het Bouwbesluit.

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 vergunningsvrij als de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur afgegeven zorgindicatie. Mantelzorg-woningen worden niet aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd.

Hoe willen we in de gemeente Vijfheerenlanden omgaan met pré-mantelzorg-woonverzoeken?

De bestemmingsplannen van de gemeente voorzien niet in de mogelijkheid om een tweede woning in de achtertuin te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de 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)woning 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 worden pré-mantelzorgwoningen onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt.

Vergunning

Hoe werken we mee?

De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning met een maximale duur van 10 jaar, waarbij geen verlening mogelijk is. Voor het in behandeling nemen, afhandelen en beschikken van een aanvraag om omgevingsvergunning voor strijdig gebruik¹ worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

Het sluiten van een planschadeovereenkomst is een verplichte voorwaarde en moet zijn gesloten voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

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 een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de 2e woning vergunningsvrij is.

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.

Houdt de (pré)mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Het bouwwerk hoeft niet afgebroken te worden maar de voorzieningen die het tot een woning maken, zoals een keuken en een badkamer, moeten verwijderd worden.

Welke voorwaarden stellen we?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een duurzame sociale relatie tussen verzoekers.

- Een sociale relatie tussen personen, meestal de familieband, maar dit is geen vereiste, maakt dat men voor elkaar wil zorgen. Verzoekers dienen aannemelijk te maken dat er sprake is van een duurzame sociale relatie.
- Het is verder gewenst om een leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is in onze optiek de leeftijd van 70 jaar. Rondom deze leeftijd ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een mantelzorgrelatie groter.
- Een voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de Wabo (vergunningsvrij bouwen). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) verstening van de omgeving.
- Tenslotte wordt de algemene voorwaarde gesteld dat de nieuwe woning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen. Denk hierbij aan o.a. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven en bedrijvigheid, tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld geen pré-mantelzorgwoning dicht bij een varkensstal) en moet de pré-mantelzorgwoning voldoen aan het Bouwbesluit.

Wettelijk kader

Met deze beleidsregels 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. Dit wordt hierna toegelicht.

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, 2e bullet 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.

1) In een bestemmingsplan staat hoe de grond in een gebied en de gebouwen die daarop staan, gebruikt mogen worden. Wanneer iemand grond of een gebouw op een andere manier wil gebruiken dan in het bestemmingsplan staat, mag dat alleen als daarvoor een 'omgevingsvergunning strijdig gebruik' voor wordt afgegeven.

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

"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:

[...]

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 zijn deze beleidsregels opgesteld.

Het hier vermelde wettelijk kader Wabo komt met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet te vervallen. Niettemin blijven deze beleidsregels ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht. Na de invoering van de Omgevingswet zullen deze beleidsregels. Met inachtneming van de wettelijke overgangstermijnen, in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe wet en de te actualiseren omgevingsplannen. Tot het vaststellen van een geactualiseerd besluit blijven de voorwaarden van deze beleidsregels onverminderd van kracht.