

## Gemeente Rhenen - Beleidsregels premantelzorgwoningen gemeente Rhenen 2023

(beleidsregel voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo tijdelijk van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor premantelzorgwoningen)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen;

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 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 4, aanhef, onderdeel 11, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), tijdelijk wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van premantelzorg.

**BESLUIT:**

tot de vaststelling van de navolgende "Beleidsregel premantelzorgwoningen gemeente Rhenen 2023":

### Artikel 1 Algemene bepaling

Voor zover de begrippen niet nader worden omschreven in deze beleidsregels hebben zij dezelfde betekenis als in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn desalniettemin enkele begrippen (een-op-een) overgenomen uit de hiervoor genoemde wet- en regelgeving.

### Artikel 2 Begrippen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
  - a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rhenen;
  - b. achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;
  - c. bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
  - d. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;
  - e. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
  - f. bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
  - g. bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
  - h. erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
  - i. hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
  - j. huishouden: persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
  - k. huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
  - l. 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 sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
- m. premantelzorg: 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 de zorgverlener en de zorgontvanger kan worden aangetoond. De zorgontvanger zal vanwege een progressieve aandoening en/of ziekte in de toekomst hoogstwaarschijnlijk mantelzorg nodig hebben;
  - n. premantelzorgwoning: woning bedoeld voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon premantelzorg, vooruitlopend op toekomstige mantelzorg, verleent of ontvangt van een bewoner van de hoofdwooning. De hoofdwooning wordt nu al bewoond door de toekomstige mantelzorgverlener of mantelzorgontvanger;
  - o. voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
  - p. woning: een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden of – ingeval van inwoning in het buitengebied – van twee huishoudens, aanbouwen en uitbouwen daaronder begrepen, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen daarvan uitgezonderd;
2. Indien een begrip bij de toepassing van deze regeling niet eenduidig blijkt te zijn, bepaalt het college de nadere invulling of uitleg van dit begrip.

### **Artikel 3 Wettelijke grondslag**

Vóór inwerkingtreding Omgevingswet

- artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Wabo;
- artikel 2.23a, van de Wabo
- artikel 4, aanhef en onderdelen 9 en 11, van Bijlage II bij het Bor;
- artikel 1:3, vierde lid, van de Awb;
- artikel 4:81 van de Awb;

Na inwerkingtreding Omgevingswet

- Artikel 5.18 Ow
- Artikel 5.21 Ow
- Artikel 5.36 Ow

### **Artikel 4 Reikwijdte**

De reikwijdte voor het toepassen van dit beleid wordt bepaald door de wettelijk gegeven afwijkingsmogelijkheid in artikel 4, aanhef en onderdeel 9 of onderdeel 11, van Bijlage II bij het Bor.

### **Artikel 5 Voorwaarden premantelzorgwoning**

Het college kan op grond van artikel 4, aanhef en onderdeel 9 of onderdeel 11, van Bijlage II bij het Bor met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan en toestaan dat een tijdelijke premantelzorgwoning wordt gerealiseerd, met inachtneming van het volgende:

1. er dient sprake te zijn van een sociale relatie (bijvoorbeeld familieband) tussen zorgverlener en zorgontvanger, die maakt dat voor elkaar gezorgd wordt;
2. er dient een schriftelijke verklaring van de zorgverlener en zorgontvanger overgelegd te worden. Hieruit dient te blijken dat het gaat om het verlenen van premantelzorg op grond van leeftijd of dat sprake is van een aandoening en/of ziekte die binnen (maximaal) 10 jaar tot mantelzorgbehoefte kan leiden en dat mantelzorg zal worden verleend zodra mantelzorg voor de zorgontvanger noodzakelijk is geworden;
3. in voorkomende gevallen, indien dit naar oordeel van het college noodzakelijk wordt geacht voor het kunnen vaststellen van premantelzorg, kan een aanvullende medische verklaring worden geëist inhoudende een gemotiveerde indicatiestelling door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur waaruit blijkt dat het gaat om het verlenen van premantelzorg en dat sprake is van een aandoening en/of ziekte die op termijn (in een tijdsbestek van maximaal 10 jaar) tot mantelzorgbehoefte kan leiden. De indicatie hoeft geen verklaring te zijn dat de mantelzorgbehoefte daadwerkelijk zal intreden;

4. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor een periode van maximaal 10 jaar;
5. voor zover een premantelzorgwoning wordt gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, dient te worden voldaan aan de eisen uit het bestemmingsplan danwel voor vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in artikel 2, aanhef en onderdeel 3 of artikel 3, aanhef en onderdeel 1, van Bijlage II bij het Bor, met uitzondering van de eis dat dat het gebruik functioneel ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw en het aantal woningen gelijk moet blijven;
6. als de premantelzorgwoning is gelegen buiten de bebouwde kom dan is de maximaal toegestane oppervlakte die volgt uit artikel 2, aanhef en onderdeel 3 of artikel 3, aanhef en onderdeel 1, van Bijlage II bij het Bor niet van toepassing, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. de premantelzorgwoning is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar; en
  - b. de oppervlakte van de premantelzorgwoning bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.
7. in afwijking van lid 5 en 6 is een premantelzorgwoning toegestaan in een legaal aanwezig bijbehorend bouwwerk, dan wel mag worden gebouwd krachtens een aangevraagde vergunning in het bebouwingsgebied;
8. per bouw- of bestemmingsvlak waar een woning of bedrijfswoning is toegestaan en aanwezig is, is ten hoogste één premantelzorgwoning toegestaan;
9. er is geen premantelzorgwoning toegestaan bij een woonwagen of een recreatiewoning;
10. er is geen premantelzorgwoning toegestaan wanneer binnen het bouwvlak (of wanneer deze ontbreekt: binnen het bestemmingsvlak) tegelijkertijd een mantelzorgwoning aanwezig is;
11. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
12. het gebruik van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doen aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en/of goede ruimtelijke ordening;
13. vast staat dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de beleidsregels van de 'Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds' (d.d. 14 april 2011), wordt gerealiseerd. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels parkeren wijzigen, gelden de gewijzigde regels;
14. de tijdelijke omgevingsvergunning voor een premantelzorgwoning is persoonsgebonden, dat wil zeggen dat voor iedere wijziging van zorgverlener(s) of zorgontvanger(s) een nieuwe omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij het college;
15. de aanvrager of diens rechtsopvolger dient de in zijn geheel of in delen verplaatsbare premantelzorgwoning of – indien deze is gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk – de gerealiseerde voorzieningen (zoals keuken, badkamer en toilet) te verwijderen:
  - a. na afloop van de termijn waarvoor deze is verleend, tenzij de woning op dat moment voldoet aan de voorwaarden voor een vergunningsvrije mantelzorgwoning;
  - b. indien de huisvesting in verband met premantelzorg is beëindigd;
  - c. indien de zorgverlener en/of zorgontvanger niet meer ter plaatse woonachtig is;
  - d. de aanvrager of diens rechtsopvolger meldt aan het bevoegd gezag zodra de huisvesting in verband met premantelzorg is beëindigd of wanneer sprake is van een situatie als bedoeld in lid 15, sub c.

#### **Artikel 6 Indieningsvereisten**

1. Ingevolge artikel 3, lid 2 van de Regeling omgevingsrecht dient een aanvrager bij een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in ieder geval de volgende gegevens te verstrekken:
  - a. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede situering van bouwwerken ten opzichte van de perceelgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van het terrein behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
  - b. een (ruimtelijke) motivatie waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd onder artikel 5 lid 1 t/m 15;
  - c. indien dat met toepassing van artikel 41 van de Monumentenwet 1988 is verplicht door het bevoegd gezag, een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

**Artikel 7 Citeertitel**

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels premantelzorgwoningen gemeente Rhenen 2023'.

**Artikel 8 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie.

*Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Rhenen in de vergadering van 14 maart 2023  
Burgemeester en wethouders van Rhenen,  
de heer P. Bonthuis, de heer drs. J.A. van der Pas,  
secretaris burgemeester*

## Toelichting op de beleidsregels

### Inleiding en doel

De gemeente Rhenen krijgt regelmatig verzoeken om woningen toe te staan in situaties waar (nog) geen sprake is van een mantelzorgsituatie, maar wel al de behoefte bestaat om voor elkaar te zorgen. Bij een dergelijke premantelzorgvraag wordt geanticipeerd op een komende zorgvraag of zorgverwachting.

Vanuit het oogpunt van zelfredzaamheid en participatie vindt de gemeente het belangrijk dat haar inwoners ook zónder zorgindicatie zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving en in de nabijheid van het eigen sociale netwerk kunnen blijven wonen en handelen. Dit sluit aan op ambities uit de Woonvisie "Kiezen voor Rhenen". De gemeente wil daarom onder voorwaarden zgn. 'premantelzorgwoningen' toestaan. Een premantelzorgwoning is tijdelijk en uitdrukkelijk bedoeld vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgsituatie. Op basis van het huidige beleid is het niet mogelijk om een vergunning voor een premantelzorgwoning te verlenen. De gemeente heeft daarom voorliggende beleidsregels 'Premantelzorgwoningen gemeente Rhenen 2023' opgesteld.

De mogelijkheden die de gemeente wil bieden zijn ruimtelijk gelijk aan de mogelijkheden voor reguliere mantelzorgwoningen. Van een premantelzorgwoning is sprake als een zorgontvanger bij de zorgverlener gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de zorgverlener geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke premantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woonunit op het erf van de zorgverlener wordt gerealiseerd. Hierbij geldt dat een premantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon in de toekomst mantelzorg zal verlenen aan of zal ontvangen van een bewoner van de hoofdwooning.

Er zijn verschillende situaties denkbaar waarbij een tijdelijke premantelzorgwoning in of bij een woning kan worden gerealiseerd. Hierbij kan gedacht worden aan:

1. Een bestaand gedeelte van of een bijgebouw bij het huis van de zorgverlener of de zorgontvanger wordt geschikt gemaakt voor bewoning (bijvoorbeeld een aanbouw).
2. Ten behoeve van de verzorging wordt tijdelijk (voor de duur van de premantelzorgrelatie en met een maximum van 10 jaar) een zorgunit aan de woning van de zorgverlener of zorgontvanger geplaatst met daarin een slaap- en/of een badkamer.
3. Ten behoeve van het verlenen van premantelzorg wordt tijdelijk (voor de duur van de premantelzorgrelatie) een zelfstandige premantelzorgwoning (eigen ingang, woonkamer, slaapkamer, sanitair en keuken) op het erf bij het huis van de zorgverlener of de zorgontvanger geplaatst.

Belangrijk is om te vermelden dat een tijdelijke premantelzorgwoning in geen geval recht geeft op een permanente woonbestemming en/of woongebruik. Verder is de vergunning persoonsgebonden en kan die dus niet aan anderen worden overgedragen. Gezien de reikwijdte van de mogelijkheid om af te wijken van vastgestelde bestemmingsplannen is het van belang dat een goede ruimtelijke ordening geborgd is. Daarbij dient een premantelzorgwoning wat betreft milieuregelgeving aan dezelfde eisen en voorwaarden te voldoen als een reguliere burgerwoning. Dit houdt o.a. in dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden (bijvoorbeeld veehouderij bedrijven) niet onevenredig mogen worden geschaad. Dit beleid voorziet enkel in het gebruik van premantelzorgwoningen die worden vergund met een tijdelijke omgevingsvergunning op grond van artikel 4, aanhef en onderdeel 9 of onderdeel 11, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) in samenhang gelezen met artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdeel a, aanhef en onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### Mantelzorgbegrip en huidige wettelijke mogelijkheden

Onder het begrip "mantelzorg" als bedoeld in artikel 1, onderdeel 1, van Bijlage II bij het Bor wordt verstaan:

"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 sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond"

Mantelzorg is zorg die iemand geeft aan een bekende uit zijn of haar omgeving, zoals een partner, kind of vriend, als deze persoon voor langere tijd ziek, hulpbehoevend of gehandicapt is. De mantelzorg kan onder meer bestaan uit verzorgen (bijv. douchen, aankleden), verplegen (bijv. medicatie geven), hulp in het huishouden (bijv. schoonmaken, boodschappen doen), gezelschap houden en het regelen van geldzaken. De wetgever heeft niet aangegeven aan welke criteria moet worden voldaan, wil er sprake zijn van "intensieve zorg of ondersteuning". Over het algemeen wordt er in de literatuur van uitgegaan dat hiervoor minimaal 8 uur per week zorg moet worden verleend en voor een periode langer dan 3 maanden.

Sinds 2014 bestaat landelijke wetgeving die vergunningsvrije mantelzorgwoningen toestaat. De bewoning moet dan plaatsvinden in het kader van mantelzorg hetgeen aangetoond aan de hand van een CIZ-indicatie. Voorliggend beleid voegt een mogelijkheid toe om vooruit te lopen op de mantelzorgbehoefte. Dit is nodig omdat hiervoor geen vergunningvrije mogelijkheden bestaan.

Op dit moment wordt gewerkt aan de nieuwe Omgevingswet. De huidige regelgeving met betrekking tot mantelzorg wordt onderdeel van de zogenaamde bruidsschat. Hiermee blijft een mantelzorgwoning volgens de bruidsschat in veel gevallen vergunningvrij. In het uiteindelijke omgevingsplan bepalen gemeenten zelf welke regels er gelden voor mantelzorgwoningen. Daarbij moet het omgevingsplan voldoen aan het evenwichtig toedelen van functies en aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Met het faciliteren van tijdelijke premantelzorgwoningen willen we zoals gezegd tegemoetkomen aan de behoefte om al in een vroeger stadium en vooruitlopend op "echte" mantelzorg voor elkaar te kunnen zorgen. Het gaat bij premantelzorg om het verlenen van dezelfde soort zorg. Er is alleen (nog) geen sprake van intensieve zorg of ondersteuning, omdat dit minder dan 8 uur per week bedraagt.

De voorwaarden om voor een tijdelijke premantelzorgwoning van het bestemmingsplan af te kunnen wijken staan opgenomen in artikel 4 van hoofdstuk 2 van dit beleid. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in de artikelen 2, aanhef en onderdeel 3 en artikel 3, aanhef en onderdeel 1, van Bijlage II bij het Bor. Het gaat onder meer om de maximale oppervlakte en bouwhoogte van de premantelzorgwoning en de situering ten opzichte van het hoofdgebouw (de woning). Omdat qua oppervlakte en bouwhoogte grotendeels aangesloten wordt bij de voorwaarden van vergunningsvrij bouwen, leidt het toestaan van tijdelijke premantelzorgwoningen – met uitzondering van een tijdelijke losse premantelzorgunit in het buitengebied – niet tot meer bebouwing. Daarnaast moet een tijdelijke premantelzorgwoning voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en de overige toetsingsgronden zoals opgenomen in artikel 2.10 van de Wabo.

Zodra de termijn (maximaal 10 jaar) voor de premantelzorgwoning is verstreken of de huisvesting in verband met premantelzorg is beëindigd, dient de demontabele premantelzorgwoning of de in verband hiermee aangebrachte voorzieningen (in het geval een bijbehorend bouwwerk geschikt is gemaakt voor bewoning in verband met premantelzorg) te worden verwijderd. Alleen wanneer de woning op dat moment voldoet aan de voorwaarden voor een vergunningsvrije mantelzorgwoning mag deze blijven staan.