

BELEIDSREGEL “PRÉ-MANTELZORGWONINGEN GEMEENTE HARDENBERG”

Het college van Burgemeester en wethouder van de gemeente Hardenberg,

Gelet op 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 juncto artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, tijdelijk (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 “Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Hardenberg”:

Artikel 1 Begrippen

a. 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;

b. besluit:

een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot buitenplanse 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;

c. 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;

d. 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;

e. 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;

f. college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg;

g. 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;

h. hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

i. huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen

j. 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 ontvangt van een bewoner van de woning;

k. pré-mantelzorg:

mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie;

l. pré-mantelzorgwoning:

een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m², bewoonbaar door één persoon of één huishouden, die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving;

m. verwantschap:

verwantschap is het systeem van door de samenleving erkende biologische en soms zelfs niet-biologische relaties tussen mensen. Een verwantschap tussen personen, meestal de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen.

n. zelfstandige woonruimte:

een woonruimte die een eigen toegang heeft en die 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;

o. 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 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. 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 de te gebruiken gebouwen 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. de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- b. het adres van pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;
- c. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de buitenplanse afwijking zijn verbonden.

Artikel 4 Algemene voorwaarden pré-mantelzorgwoning

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

1. De zorgontvanger heeft:
 - a. minimaal de AOW-leeftijd bereikt op het moment van de aanvraag en/of
 - b. een aandoening en/of ziekte, waardoor aannemelijk is dat binnen maximaal 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat.
2. Er is sprake van een verwantschap tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de gebruiker van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd.
3. Indien sprake is van een pre- mantelzorgsituatie zoals omschreven in artikel 4 onder 1 sub b dan dient er een schriftelijke verklaring van de zorgverlener en zorgontvanger overgelegd te worden. Hieruit dient te blijken dat het gaat om het verlenen van pré-mantelzorg op grond 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.
4. Als het college van B&W onvoldoende aanleiding ziet dat er sprake is van een pré-mantelzorgsituatie, dan kan er een aanvullende medische verklaring worden verlangd inhoudende een gemo-

- tiveerde indicatiestelling door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur waaruit blijkt dat het gaat om het verlenen van pré-mantelzorg en dat sprake is van een aandoening en/of ziekte die binnen (maximaal) 10 jaar tot mantelzorgbehoefte kan leiden. De indicatie hoeft geen verklaring te zijn dat de mantelzorgbehoefte daadwerkelijk zal intreden;
5. De pré-mantelzorgwoning kan gerealiseerd worden in bestaande bebouwing (bijbehorend bouwwerk) of binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan dan wel de bouwmogelijkheden die in het Besluit Omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen;
 6. De (pré-)mantelzorgwoning is levensloopbestendig. Dit houdt in dat de woning is afgestemd op de mogelijke toekomstige zorgbehoefte (zoals rolstoeltoegankelijkheid);
 7. Per bouwvlak is ten hoogste één (pre-)mantelzorgwoning in het achtererfgebied toegestaan;
 8. Er is sprake van één kadastraal eigendom;
 9. Er is geen pré-mantelzorgwoning toegestaan bij een recreatiewoning;
 10. Een tijdelijke pré-mantelzorgwoning geeft in geen geval het planologische recht op een extra permanente woning;
 11. De afstand tussen de pré-mantelzorgwoning en de dichtstbijzijnde gevel van de bestaande woning of bedrijfswoning (het hoofdgebouw) bedraagt maximaal 30 meter;
 12. De belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 13. De mantelzorgontvanger en/of -verlener dient middels een schriftelijke verklaring aan te tonen dat bewoners van aangrenzende percelen geen bezwaar hebben tegen het plaatsen van de (pré-)mantelzorgwoning;
 14. Het toevoegen van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
 15. Het toevoegen van de (pré-)mantelzorgwoning mag geen strijdigheid opleveren met beschermd dorpsgezicht en/of andere cultuurhistorische waarden;
 16. Er dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn (en te blijven);
 17. Voorafgaand aan vergunningverlening wordt een anterieure en/of planschadeovereenkomst afgesloten;
 18. Het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd voldoet aan geldende wet- en regelgeving.
 19. De tijdelijke omgevingsvergunning voor een (pré-)mantelzorgwoning is persoonsgebonden, dat wil zeggen dat voor iedere wijziging van zorgverlener(s) of zorgontvanger(s) een nieuwe omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij het college;
 20. De aanvrager of diens rechtsopvolger dient de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorgwoning 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 (pré-)mantelzorg is beëindigd;
 - c. Indien de zorgverlener en/of zorgontvanger niet meer ter plaatse woonachtig is;

De aanvrager of diens rechtsopvolger meldt schriftelijk aan het college wanneer sprake is van een situatie als bedoeld in lid 20, sub a, b en c.

Artikel 5 Bijzondere voorwaarden pré-mantelzorgwoning buiten de bebouwde kom

Als de pré-mantelzorgwoning is gelegen buiten de bebouwde kom moet ook worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. De pré-mantelzorgwoning is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar of
- b. De pré-mantelzorgwoning kan worden gerealiseerd binnen een bestaand (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk;
- c. De oppervlakte van de pré-mantelzorgwoning bedraagt niet meer dan 100 m² en bestaat uit niet meer dan één bouwlaag.

Artikel 6 Bijzondere voorwaarden pré-mantelzorgwoning binnen de bebouwde kom

Als de pré-mantelzorgwoning is gelegen binnen de bebouwde kom moet ook worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. De pré-mantelzorgwoning is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar of
- b. De pré-mantelzorgwoning kan worden gerealiseerd binnen een bestaand (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk;
- c. De maximale oppervlakte van de (pré-)mantelzorgwoning bedraagt 60 m².
- d. De maximale oppervlakte als bedoeld in lid c. wordt bepaald door:

1. Het achtererfgebied mag voor maximaal 50% bebouwd zijn;
2. De afstand tot de perceelgrens tenminste 3 meter bedraagt.
3. In afwijking van lid d onder 2 kan gemotiveerd worden meegewerkt aan een afstand tot de perceelgrens van minder dan 3 meter.

Artikel 7 Intrekken

1. Het college kan het besluit intrekken indien:
 - a. vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of een reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een jaar niet als zodanig gebruikt is;
 - b. Niet meer aan de voorwaarden voor een pré-mantelzorgwoning zoals is aangegeven onder artikel 4, 5 en 6 van dit beleid, wordt voldaan.
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.

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking op de dag na bekendmaking.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Hardenberg".

Aldus vastgesteld op 3 oktober 2023.

Secretaris, Burgemeester,

I.A.A. Oostmeijer- Oosting M.W. Offinga

ALGEMENE TOELICHTING

Aanleiding

Zowel in de Omgevingsvisie Landstad Hardenberg als in het Programma Wonen blijkt een behoefte aan nieuwe woonzorg concepten. In de Omgevingsvisie is in het hoofdstuk Hardenberg Voor Elkaar de volgende passage opgenomen:

“We proberen ouderen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te laten wonen. Deze groep wordt steeds groter. Vooral in de kleinere kernen is dit een forse opgave. Een zorgvuldig woningbouwbeleid en een meer gebiedsgerichte benadering van zorg en ondersteuning is nodig. We zoeken naar mogelijkheden voor meer kleinschalige woon-/zorgconcepten en meer inzet van algemene - in plaats van individuele - specialistische voorzieningen. Zo houden we de kwaliteit van zorg en ondersteuning in stand en betaalbaar, ook op langere termijn.”

In het Programma Wonen 2019 -2025 is in het hoofdstuk De juiste woning voor elk huishouden de volgende passage opgenomen:

“We zoeken daarom naar nieuwe partijen die bereid zijn kleinschalige woonzorginitiatieven te ontwikkelen in de kleinere kernen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het Knarrenhof-concept, collectief particulier opdrachtgeverschap voor gelijkgestemde ouderen, kangoeroewoningen of meergeneratiewoningen. Hierbij hoeft het niet altijd te gaan om nieuwbouw. Ook splitsing of samenvoegen (al dan niet tijdelijk) van bestaandwoningen of gebouwen kan daarbij tot de mogelijkheden behoren.”

Daar komt bij dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig willen 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 Hardenberg wil meewerken aan de situatie waarbij de senioren die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, wel al bij de kinderen kunnen gaan wonen. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, kunnen de kinderen (of andere personen met verwantschap) voor de ouders gaan zorgen. Er is hier sprake van een pré-mantelzorg-woonverzoek.

In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeentemeewerkt aan pré-mantelzorg-woonverzoeken.

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 is geregeld dat mantelzorgwoningen vergunningsvrij geplaatst mogen worden in de tuin 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 bij de bouw van zo'n woning. De mantelzorgwoning moet gewoon voldoen aan geldende wet- 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 vergunningsvrij als 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 de intensieve mantelzorgrelatie kan er ook al sprake zijn van een (minderintensieve) zorgrelatie, de zogenaamde pré-mantelzorg. Met deze beleidsregels wil de gemeente Hardenberg meewerken om pré-mantelzorg mogelijk te maken.

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

Planologisch

De bestemmingsplannen van de gemeente Hardenberg voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e woning in de (achter)tuin 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 hieraan 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.

Op welke wijze willen we meewerken?

De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. Voor het in behandeling nemen, afhandelen en beschikken van een aanvraag om omgevingsvergunning voor strijdig gebruik 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. Bij de verlening van de vergunning wordt volgens de Basis Administratie Gebouwen (BAG) een huisnummer toegekend met toevoeging van de letter 'P'.

De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar (of eerder in geval van overlijden of verhuizing naar bijvoorbeeld een verpleeghuis) komt de omgevingsvergunning te vervallen. 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 en/of bouwwerk. Bij de aanvraag dient een bewijs van eigendom van het perceel te worden ingediend. Het is ook mogelijk om een pre-mantelzorgwoning te plaatsen bij een huurwoning. Dan dient er een schriftelijke verklaring met toestemming van de verhuurder te worden ingediend.

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 bijvoorbeeld een keuken en een badkamer, moeten verwijderd worden. Het huisnummer wordt dan ook weer ingetrokken worden dan wel omgezet worden in een I-nummer (als het overgaat in een mantelzorgwoning).

Welke voorwaarden stellen we aan een pré-mantelzorgwoning?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een verwantschap tussen verzoekers. Verwantschap is het systeem van door de samenleving erkende biologische en soms zelfs niet-biologische relaties tussen mensen. Een verwantschap tussen personen, vaak de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen. Verzoekers dienen aan te tonen dat er sprake is van een verwantschap.

Het is verder gewenst om een indicatieve leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spréken. Een redelijke leeftijdsgrens is de wettelijke AOW-gerechtigde leeftijd. Tot je AOW-gerechtigde leeftijd word je geacht te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een zorgrelatie groter. Ook kunnen mensen die jonger zijn, maar een aandoening en/of ziekte hebben, waardoor aannemelijk is dat binnen maximaal 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat een pré-mantelzorgwoning aanvragen. Er dient dan een schriftelijke verklaring van de zorgverlener en zorgontvanger overgelegd te worden, waaruit blijkt dat het hierom gaat. Als het college van B&W onvoldoende aanleiding ziet dat er sprake is van een pré-mantelzorgsituatie, dan kan er een aanvullende medische verklaring worden verlangd 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 pré-mantelzorg en dat sprake is van een aandoening en/of ziekte die binnen (maximaal) 10 jaar tot mantelzorgbehoefte kan leiden. De indicatie hoeft geen verklaring te zijn dat de mantelzorgbehoefte daadwerkelijk zal intreden.

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

1. Een bestaand gedeelte van of een bijgebouw bij de woning van de zorgverlener of de zorgontvanger wordt geschikt gemaakt voor bewoning (bijvoorbeeld in een aanbouw).
2. Ten behoeve van de verzorging wordt tijdelijk (voor de duur van de pré-mantelzorgrelatie 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 (nieuwe aanbouw).
3. Ten behoeve van het verlenen van pré-mantelzorg wordt tijdelijk (voor de duur van de pré-mantelzorgrelatie) een zelfstandige pré-mantelzorgwoning (eigen ingang, woonkamer, slaapkamer, sanitair en keuken) op het erf bij het huis van de zorgverlener of de zorgontvanger geplaatst.

Tenslotte wordt de algemene voorwaarde gesteld dat de nieuwe pré-mantelzorgwoning 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 (bijv. geen pré-mantelzorgwoning dicht bij een varkensstal) en moet de pré-mantelzorgwoning voldoen aan het Bouwbesluit.

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 beleidregel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen. 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, 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.

Omgevingswet

Onder de Omgevingswet komt de kruimelregeling te vervallen. De 'vertaling' zou dan zijn om pre-mantelzorg als een gebruiksactiviteit vergunningplichtig te maken in het omgevingsplan. En voor de beoordeling van de aanvraag (en de indieningsvereisten) te verwijzen naar de beleidsregels. Er geldt standaard voor alle omgevingsactiviteiten (en daarmee ook voor een verzoek op basis van deze beleidsregel) de reguliere procedure. Inhoudelijk verandert er door de invoering van de Omgevingswet niets in de beleidsregel; die kan ook onder de Omgevingswet nog steeds gebruikt worden.

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. 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 Algemene voorwaarden pré-mantelzorgwoning

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan welke voorwaarden voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen 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 of de vergunningvrije mogelijkheden. Dat betekent dat pre-mantelzorg ook in een verplaatsbare verplaatsbare woonunit is toegestaan. Verder mag er geen sprake zijn van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimte ontstaan. De pré-mantelzorgwoning kent een maximale vloeroppervlakte van 100 m² buiten de bebouwde kom en 60 m² binnen de bebouwde kom en mag slechts bestaan uit één bouwlaag.

Alle woonfuncties moeten op de begane grond gerealiseerd zijn, waarbij de toegankelijkheid, bereikbaarheid en veiligheid de mogelijkheid bieden om in de woning te wonen met hulpmiddelen zoals een rollator of een (handbewogen) rolstoel.

De verlening van de buitenplanse afwijking mag niet 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 5 Bijzondere voorwaarden pré-mantelzorgwoning buiten de bebouwde kom

In dit artikel staan de bijzonder voorwaarden waaraan voldaan moet worden als het perceel waar de pré-mantelzorgwoning komt te staan, buiten de bebouwde kom ligt.

Artikel 6 Bijzondere voorwaarden pré-mantelzorgwoning binnen de bebouwde kom

In dit artikel staan de bijzonder voorwaarden waaraan voldaan moet worden als het perceel waar de pré-mantelzorgwoning komt te staan, binnen de bebouwde kom ligt.

Artikel 7 Intrekken

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

Artikel 8 Hardheidsclausule

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

Artikel 9 Inwerkingtreding

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

Artikel 10 Citeertitel

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.