

Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2023 Reimerswaal

Burgemeester en wethouders van Reimerswaal;

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 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II van het Bor, voor de duur van maximaal 10 jaar wordt afgeweken van de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ten behoeve van een pré-mantelzorgwoning;

besluit:

tot de vaststelling van de navolgende 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2023 Reimerswaal'

Artikel 1 Begrippen

- a. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de geldende bestemmingsplanregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- b. **buitenplanse afwijking:** een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II van het Bor, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
- c. **college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reimerswaal;
- d. **gebruikelijke zorg:** normale, dagelijkse zorg die partners of ouders en inwonende kinderen geacht worden elkaar onderling te bieden omdat ze in een gezinsverband leven en op die grond een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor het functioneren van hun gezin;
- e. **hoofdgebouw:** een legaal bestaande woning op het bouwperceel waarmee de pré-mantelzorgwoning functioneel is verbonden;
- f. **mantelzorg:** intensieve zorg of ondersteuning die niet in het kader van een beroep of voor een financiële vergoeding (bijv. Persoons Gebonden Budget) 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 onafhankelijke arts -niet zijnde de eigen huisarts-, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal medisch adviseur kan worden aangetoond;
- g. **pré-mantelzorg:** anticiperen op het ontvangen van mantelzorg, waar een redelijke verwachting bestaat dat binnen een periode van 10 jaar een vergunningvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage II van het Bor;
- h. **pré-mantelzorgwoning:** een woning die onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, dan wel functioneel verbonden is met het hoofdgebouw dat op hetzelfde bouwperceel staat en door maximaal 2 personen die een partnerrelatie hebben met elkaar mag worden bewoond, van wie ten minste één persoon behoefte heeft aan pré-mantelzorg;
- i. **woning:** Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat voorzien is van alle elementaire ruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet).

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning gaat onverlet de wettelijke indieningsvereisten van een omgevingsvergunning in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. de volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw;
- b. een beschrijving van de sociale relatie tussen de pré-mantelzorgverlener(s) en de pré-mantelzorg-behoevende(n);
- c. Een verklaring als bedoeld in artikel 4, lid g, van deze beleidsregel in het geval de pré-mantelzorg-behoevende(n) jonger is/zijn dan 75 jaar;
- d. een door de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bewoner(s) van het hoofdgebouw getekende verklaring, zoals opgenomen in de bijlage, over de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;

- e. situatietekening met daarop aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de parkeer-behoefte;
- f. situatietekening inclusief de situering van de gewenste pré-mantelzorgwoning op schaal en voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
- g. plattegrondtekeningen van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie, op schaal en voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
- h. geveltekeningen van de bestaande en nieuwe situatie op schaal en voorzien van maatvoering;
- i. doorsnedetekening van de bestaande en beoogde nieuwe situatie op schaal en voorzien van maatvoering;
- j. informatie die aantoont dat de pré-mantelzorgwoning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals ten aanzien van ventilatie, daglicht, isolatie, brandveiligheid etc.;
- k. informatie over de wijze waarop de burens zijn geïnformeerd en wat daarvan de uitkomst is;
- l. De aanvrager zal bij de vergunningaanvraag voor de situatie dat de pré-mantelzorgsituatie eindigt, moeten aantonen dat:
 - i. als de pré-mantelzorgwoning wordt verwijderd dit zonder onomkeerbare gevolgen kan;
 - ii. als het bouwwerk blijft staan de voorzieningen voor de pré-mantelzorgwoning zonder onomkeerbare gevolgen verwijderd kunnen worden.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. de eventuele voorschriften en aanwijzingen die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- b. de instandhoudingstermijn.

Artikel 4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met pré-mantelzorg in een pré-mantelzorgwoning voor de duur van maximaal 10 jaar, kan worden verleend mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de pré-mantelzorgverlener(s) en de pré-mantelzorgbehoevende(n);
- b. de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw dienen op hetzelfde bouwperceel te zijn gesitueerd en gesitueerd te blijven;
- c. een pré-mantelzorgwoning kan uitsluitend ten behoeve van de pré-mantelzorgbehoevende(n) worden gerealiseerd;
- d. huisvesting in verband met pré-mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
- e. de pré-mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permante woonbestemming en/of worden aangemerkt als een permanente woning;
- f. er moet een redelijke verwachting zijn dat binnen 10 jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning een vergunningvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage II van het Bor;
- g. een redelijke verwachting als bedoeld in lid f van dit artikel, wordt onderbouwd met een verklaring van een onafhankelijke arts -niet zijnde de eigen huisarts-, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur. Daarnaast wordt het bereiken van de 75-jarige leeftijd beschouwd als een moment waarop er sprake is van een redelijke verwachting als bedoeld in lid f van dit artikel;
- h. de partner van een pré-mantelzorgbehoevende met een leeftijd van 75 jaar, die zelf nog niet de leeftijd van 75 jaar heeft bereikt en niet pré-mantelzorgbehoevend is, mag ten hoogste 5 jaar jonger zijn in het geval beiden niet in het bezit zijn van een verklaring als bedoeld in lid g van dit artikel;
- i. de omgevingsvergunning wordt verleend voor de periode tot de pré-mantelzorgsituatie ophoudt te bestaan met een maximum van 10 jaar;
- j. de pré-mantelzorgsituatie houdt op te bestaan als:
 - i. de pré-mantelzorgbehoevende(n) dan wel pré-mantelzorgverlener(s) komt/komen te overlijden;
 - ii. de pré-mantelzorgbehoevende(n) dan wel pré-mantelzorgverlener(s) verhuist/verhuizen;
 - iii. de achterblijvende partner van de pré-mantelzorgbehoevende niet op eigen titel een beroep kan doen op een pré-mantelzorgwoning;
 - iv. een vergunningvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage II van het Bor;
 - v. de pré-mantelzorgsituatie anderszins niet in overeenstemming is gaan afwijken van de voorwaarden uit deze beleidsregel;

- k. na beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning en moeten, in het geval het bouwwerk niet wordt verwijderd, voorzieningen als een badkamer, een keuken, een slaapkamer e.d. binnen 26 weken verwijderd worden. Uitzondering hierop is de mantelzorgsituatie als bedoeld in lid j, onder iv, van dit artikel;
- l. van wijzigingen (zoals de beëindiging) van de pré-mantelzorgsituatie wordt binnen 4 weken melding gedaan bij de gemeente;
- m. de pré-mantelzorgwoning kan gerealiseerd worden;
 - i. in legaal aanwezige bestaande bebouwing; of
 - ii. in nieuw te bouwen bebouwing die:
 - 1. past binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan; of
 - 2. stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht door het bevoegd gezag en waarvoor met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid een omgevingsvergunning kan worden verleend; of
 - 3. past binnen de vergunningvrije bouwmogelijkheden die het Bor biedt.
- n. met inachtneming van de bouwregels in het ter plaatse geldende bestemmingsplan dan wel met een toegepaste afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid m, mag de maximum oppervlakte van aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die worden gebruikt als pré-mantelzorgwoning inclusief bijgebouwen ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m²;
- o. de pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit;
- p. de pré-mantelzorgsituatie mag niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en/of voor de gebruiksmogelijkheden op het bouwperceel en van aangrenzende percelen;

Artikel 5 Weigering

Het college weigert medewerking aan een aanvraag om een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met pré-mantelzorg in een pré-mantelzorgwoning, indien:

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 4 van deze beleidsregel gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op de realisatie van een (extra) permanente woning waartoe het ter plaatse geldende bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt;
- c. een ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 4, onder h, ontbreekt;
- d. op het bouwperceel waarop het hoofdgebouw staat, reeds een pré-mantelzorgwoning dan wel mantelzorgwoning aanwezig is;
- e. op het bouwperceel geen legaal hoofdgebouw aanwezig is;
- f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en/of voor de gebruiksmogelijkheden op het bouwperceel en van aangrenzende percelen leidt.

Artikel 6 Intrekken

- 1. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien:
 - a. de vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw, waarmee de pré-mantelzorgwoning functioneel verbonden is, niet meer op hetzelfde bouwperceel staan;
 - c. zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 4, sub j, van deze beleidsregel;
 - d. de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregel of de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften en aanwijzingen.
- 2. Het college gaat niet tot intrekking over dan nadat het de vergunninghouder de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen – voor zover mogelijk – alsnog in overeenstemming te brengen met deze beleidsregel, de omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorschriften en aanwijzingen.

Artikel 7 Kosten

- 1. De kosten die samenhangen met het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning zijn terug te vinden in de op het moment van de aanvraag geldende legesverordening van de gemeente Reimerswaal.
- 2. De kosten voor plaatsing c.q. realisatie, tijdelijke instandhouding en verwijdering van een pré-mantelzorgwoning, voorzieningen en/of constructies ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning zijn te allen tijde voor de aanvrager.

Artikel 8 Huisnummerbesluit

Voor pré-mantelzorgwoningen gelden de gewone afbakeningsregels voor verblijfsobjecten zoals beschreven in de Catalogus BAG 2018. Voldoet een pré-mantelzorgwoning aan de criteria van de BAG, dan wordt aan de pré-mantelzorgwoning een adres toegekend. Een officieel huisnummerbesluit wordt gelijktijdig genomen met de afgifte van de tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Aan een huisnummerbesluit zijn geen andere rechten te ontleen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduiding.

Artikel 9 Kosten en huisnummerbesluit bij mantelzorgwoningen

Het bepaalde in artikel 7, lid 2, en artikel 8 van deze beleidsregel blijven onverminderd van kracht als een vergunningvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage II van het Bor.

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 18 oktober 2023.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2023 Reimerswaal"

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college d.d. 10 oktober 2023.

BIJLAGE als bedoeld in artikel 2 onder d van de beleidsregel

VERKLARING

Behorende bij het verzoek om medewerking van burgemeester en wethouders van Reimerswaal bij het realiseren van een pré-mantelzorgwoning als bedoeld in de beleidsregel 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2023 Reimerswaal'.

Ondergetekenden verklaren

1. kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek:
 - a. dat de instandhoudingstermijn voor de pré-mantelzorgwoning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar en dat deze termijn niet verlengd kan worden;
 - b. dat voortzetting van het gebruik van de pré-mantelzorgwoning hierna niet meer is toegestaan;
 - c. de instandhoudingstermijn eerder komt te vervallen in geval van overlijden van de pré-mantelzorgbehoevende(n) en/of de pré-mantelzorgverlener(s) dan wel in het geval van verhuizing van de pré-mantelzorgbehoevende(n) en/of de pré-mantelzorgverlener(s);
 - d. na het verstrijken van de instandhoudingstermijn moet het gebruik van de aan- en/of uitbouwen en/of bijgebouwen die worden gebruikt voor de pré-mantelzorgwoning binnen 26 weken weer in overeenstemming zijn gebracht met de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
 - e. dat sub d niet van toepassing is indien na het verstrijken van de instandhoudingstermijn voldaan wordt aan de geldende voorschriften voor vergunningvrije mantelzorgwoningen zoals bedoeld in bijlage II van het Bor en er sprake is van mantelzorg, met dien verstande dat na de beëindiging van de vergunningvrije mantelzorgsituatie de situatie binnen 26 weken weer in overeenstemming moet zijn gebracht met de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
2. de hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico;
3. zich ervan bewust te zijn dat bij overlijden of verhuizing of anderszins de achterblijvende partner van de pré-mantelzorgbehoevende de pré-mantelzorgwoning binnen 26 weken moet verlaten in het geval deze persoon niet op eigen titel een beroep kan doen op deze beleidsregel;
4. de gemeente actief te informeren over alle veranderingen die van invloed kunnen zijn op de toepassing van de beleidsregel (zoals bijvoorbeeld de verandering van pré-mantelzorg naar reguliere mantelzorg).

Ondertekening

_____ [Plaats]

_____ [Datum]

Naam	Handtekening	Rol (*)

(*) Aangeven wat van toepassing is:

Keuze tussen *pré-mantelzorgverlener* of *pré-mantelzorgbehoevende* of *partner*

Toelichting

Inleiding

Met de Wet maatschappelijk ondersteuning 2015 (hierna: Wmo) zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor het ondersteunen van de zelfredzaamheid en participatie van mensen met een beperking,

chronische, psychische of psychosociale problemen. De ondersteuning moet erop gericht zijn dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen.

Binnen die zelfredzaamheid hoort ook (informele) zorg voor elkaar. Het is normaal om elkaar algemeen gebruikelijke (normale) zorg te verlenen. Soms is die zorg echter dusdanig groot of belastend dat deze de gebruikelijk hulp te boven gaat, dan noemen we dat mantelzorg.

Er zijn vanuit die kennis twee invalshoeken; (1) de zorg voor de cliënt (veelal Wmo) en (2) zorg voor de mantelzorger (mantelzorgbeleid). De gemeente Reimerswaal ondersteunt in belangrijke mate de cliënten (binnen o.a. de Wmo, Jeugdwet) maar ook zeker de mantelzorgers (o.a. via het steunpunt Mantelzorg; respijtzorg, cursusaanbod, organisatie mantelzorgdagen, themabijeenkomsten, contacten met burgeradviseurs, sociale teams, etc). Nu vragen mantelzorgers in toenemende mate aan de gemeente Reimerswaal medewerking voor het realiseren van een zogenaamde pré-mantelzorgwoning zodat de toekomstige zorgbehoevende en mantelzorger in elkaars onmiddellijke nabijheid kunnen wonen.

Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is in artikel 1, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) gedefinieerd als intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden 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 aanwezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. De huisvesting in verband met het verlenen of ontvangen van mantelzorg is vergunningvrij als de huisvesting plaatsvindt in een bestaand bouwwerk dat functioneel is verbonden met de woning waarin de mantelzorgbehoevende(n) respectievelijk de mantelzorgverlener(s) woont (wonen).

Waarom deze beleidsregel?

De bestemmingsplannen van de gemeente Reimerswaal voorzien in de regel niet in de mogelijkheid om een tweede woning bij een bestaande woning bij het bouwen. Die mogelijkheid is er veelal niet omdat bijvoorbeeld het bouwvlak waarbinnen de bestaande woning is gebouwd reeds volgebouwd is, of bijvoorbeeld het maximaal aantal toegestane wooneenheden binnen het bouwvlak reeds is bereikt. Tevens voorzien bestemmingsplannen veelal niet in de mogelijkheid om een tweede woning te realiseren in een (bestaand) hoofdgebouw. Tegelijkertijd zorgt de demografische ontwikkeling, zoals vergrijzing, ervoor dat de zorg anders georganiseerd moet worden om de zorg betaalbaar te houden. Naast dat ouderen steeds langer zelfstandig willen blijven wonen, moeten ouderen ook als gevolg van veranderingen in het zorgbeleid langer zelfstandig wonen. Om aan deze ontwikkeling tegemoet te komen heeft de landelijke wetgever de huisvesting in verband met mantelzorg vergunningvrij gemaakt (zie voor meer informatie 'wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld'). Daarnaast is de ondersteuning die de gemeente vanuit de Wmo biedt erop gericht dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Als mensen vooruit willen lopen op een mantelzorgsituatie die op basis van een redelijke verwachting binnen 10 jaar zal ontstaan, dan vindt de gemeente dat een positieve ontwikkeling waaraan zij met inachtneming van de beleidsregel 'beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2023 Reimerswaal' medewerking wil verlenen. Daarbij maakt de gemeente onderscheid tussen pré-mantelzorgbehoevenden die jonger zijn dan 75 jaar en pré-mantelzorgbehoevenden die 75 jaar of ouder zijn. Deze leeftijdsgrens is opgesteld omdat het aannemelijk is dat de meerderheid van de inwoners voor hun 85ste jaar een intensieve mantelzorgvraag heeft volgens de definitie uit het Bor. In andere situaties kan er bijvoorbeeld sprake zijn van een ziekte met een progressief ziekteverloop, waarbij op basis van een redelijke verwachting geanticipeerd kan worden op een mantelzorgsituatie als bedoeld in het Bor die binnen een periode van 10 jaar ontstaat. Als personen vanuit een sociale relatie een pré-mantelzorgwoning wensen te realiseren voor personen waarvan tenminste 1 van de 2 bewoners 75 jaar of ouder is, wordt geen medische verklaring gevraagd ter onderbouwing van de omgevingsvergunningaanvraag. In het geval de pré-mantelzorgbehoevende een leeftijd van 75 jaar of ouder heeft zonder een medische verklaring en de pré-mantelzorgwoning samen met zijn dan wel haar jongere partner - die de leeftijd van 75 jaar of ouder nog niet heeft bereikt en niet pré-mantelzorgbehoevend is - wil bewonen, mag de partner niet jonger zijn dan 70 jaar. Het is namelijk gebruikelijk dat partners zorg dragen voor elkaar en het is aannemelijk dat personen die jonger zijn dan 70 jaar in staat zijn voor hun partner te zorgen. Bovendien hoeft een persoon bij het bereiken van een leeftijd van 75 jaar nog geen intensieve zorgvraag te hebben. Alle andere aanvragen die gericht zijn op het realiseren van een pré-mantelzorgwoning dienen te worden onderbouwd met een verklaring van een onafhankelijke arts - niet zijnde de eigen huisarts -, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur. In gevallen waarbij de behoefte aan pré-mantelzorg wordt onderbouwd met een verklaring als bedoeld in artikel 4, lid g, van deze beleidsregel, wordt geen nadere leeftijdsvoorwaarde gesteld aan de niet pré-mantelzorgbehoevende partner.

Deze beleidsregel is uitdrukkelijk niet bedoeld om ruimte te creëren voor initiatieven die gericht zijn op het realiseren van extra woningen. Als een tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend om in afwijking van de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan een pré-mantelzorgwoning te realiseren, kan hieraan geenszins het recht worden ontleend dat een permanente woning op deze locatie toelaatbaar is en geregeld zal kunnen worden. Het toekennen van een adres aan de pré-mantelzorgwoning geeft hiertoe evenmin enig recht.

De vergunning

Afwijking van de gebruiksregels uit het bestemmingsplan

Als aan de beleidsregel wordt voldaan, kan de gemeente tijdelijk medewerking verlenen aan het in gebruik nemen van bestaande of nieuw te realiseren bouwwerken als een pré-mantelzorgwoning. Dit doet de gemeente door met een tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor een periode van maximaal 10 jaar af te wijken van de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Altijd wordt afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt geweigerd als een goede ruimtelijke ordening in het geding is.

Bouwmogelijkheden

Een voorwaarde die gesteld wordt, is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen legaal bestaande bebouwing of in nieuw te realiseren bebouwing welk (1) past binnen de bebouwingmogelijkheden op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, of (2) stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht door het bevoegd gezag waarvoor met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteit 'bouwen', dan wel (3) past binnen de vergunningvrije bouwmogelijkheden die het Besluit Omgevingsrecht (Bor) biedt. Met in achtneming van de bouwregels kan een pré-mantelzorgwoning onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw of worden gerealiseerd in een aan- of uitbouw van het hoofdgebouw dan wel in een bijgebouw behorende bij het hoofdgebouw. De bebouwing (delen van het hoofdgebouw, aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) die ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt, mag – inclusief een bijgebouw ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning - een maximum oppervlakte hebben van 100 m².

De pré-mantelzorgwoning moet ook voldoen aan de regels uit het Bouwbesluit, alsook aan het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Bouwen kan leiden tot problemen met burenn. Daarom wordt geadviseerd om vooraf met burenn de voorgenomen plannen door te spreken.

Het (gedeeltelijk) in gebruik nemen van bestaande of nieuw te realiseren bouwwerken als een pré-mantelzorgwoning geeft geen recht om af te wijken van de bouwregels uit het bestemmingsplan of de regels voor vergunningvrij bouwen. Dit kan betekenen dat de realisatie van een pré-mantelzorgwoning ten koste gaat van bestaande bebouwing en/of bebouwingmogelijkheden ten behoeve van het hoofdgebouw. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht conform de op het moment van de aanvraag geldende legesverordening van de gemeente Reimerswaal.

Wanneer een pré-mantelzorgwoning wordt gebouwd, is er mogelijk ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' vereist.

Geldigheid vergunning

De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na het verstrijken van deze termijn komt de omgevingsvergunning te vervallen en moet de pré-mantelzorgsituatie worden beëindigd. De termijn van 10 jaar kan namelijk niet worden verlengd.

Wanneer de pré-mantelzorgbehoevende(n) dan wel de pré-mantelzorgverlener(s) binnen de termijn van 10 jaar overlijdt/overlijden, verhuist/verhuizen of wanneer een vergunningvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage II van het Bor, kan het college besluiten de omgevingsvergunning met ingang van de dag van het overlijden, de verhuizing dan wel de dag waarop een vergunningvrije mantelzorgsituatie ontstaat in te trekken. In het geval de pré-mantelzorgsituatie anderszins niet in overeenstemming is met de voorwaarden van deze regeling, dient dit door de gebruikers van de pré-mantelzorgwoning dan wel door de bewoners van het hoofdgebouw te worden gemeld bij de gemeente. De gemeente zal dan een heroverweging maken ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning. De achterblijvende partner van de pré-mantelzorgbehoevende, als gevolg van bijvoorbeeld overlijden of verhuizing van de pré-mantelzorgbehoevende, die niet op eigen titel een beroep kan doen op deze beleidsregel moet de pré-mantelzorgwoning binnen 26 weken verlaten.

Verwijderen (voorzieningen) pré-mantelzorgwoning

Als de pré-mantelzorg eindigt, uitgezonderd de situatie dat pré-mantelzorg overgaat in vergunningvrije mantelzorg, dan mag het bouwwerk waarin de pré-mantelzorgwoning was gerealiseerd, niet langer gebruikt worden als woning. In de regel zal het bouwwerk dat in gebruik is geweest als pré-mantelzorgwoning worden verwijderd na het beëindigen van de pré-mantelzorgsituatie, aangezien het bouwwerk is toegesneden op het gebruik als pré-mantelzorgwoning. Echter, het bouwwerk hoeft niet te worden verwijderd als het bouwwerk voldoet aan de bouwregels, maar voorzieningen die het mogelijk maken om het gebouw te gebruiken als woning, zoals een badkamer, een keuken, een slaapkamer e.d. moeten dan verwijderd worden binnen 26 weken na het beëindigen van de pré-mantelzorg. Als het verwijderen van de voorziening die het mogelijk maken om het gebouw te gebruiken als woning niet mogelijk is (bijvoorbeeld als het gaat om een mobiele/verplaatsbare woning of unit die specifiek als pré-mantelzorgwoning is aangeschaft), zal het gehele gebouw verwijderd moeten worden. De aanvrager zal bij de vergunningaanvraag moeten aantonen dat de (voorzieningen voor de) pré-mantelzorgwoning zonder onomkeerbare gevolgen verwijderd kan worden.

Wettelijk kader

Met deze beleidsregel wordt aangegeven hoe invulling zal worden gegeven aan artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II van het Bor bij aanvragen om een omgevingsvergunning die gericht zijn op het gebruik nemen van pré-mantelzorgwoningen. Voordeel van deze beleidsegel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan de inwoners. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen. Dit wordt hierna toegelicht.

In artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald op welke gronden een 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 kan worden verleend.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenaamde kruimelgevallen die in artikel 4 van bijlage II van het Bor zijn opgenomen.

Artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II van het 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 gelijkloend beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. Daarom is deze beleidsregel opgesteld.

Kosten

De kosten voor plaatsing c.q. realisatie en verwijdering van een pré-mantelzorgwoning, voorzieningen en/of constructies ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning zijn te allen tijde voor de aanvrager. De gemeente Reimerswaal stelt hiervoor geen financiële middelen beschikbaar. De aanvrager van een pré-mantelzorgwoning is zelf volledig verantwoordelijk voor de financiering. Wanneer er geen mogelijkheid bestaat voor passende huisvesting of het realiseren van een pré-mantelzorgwoning kan worden overwogen om een aanvraag te doen voor woningaanpassing van de huidige woning van de zorgbehovende binnen de Wmo.

De realisatie van een pré-mantelzorgwoning kan naast de plaatsings-, realisatie- en verwijderingskosten ook nog andere financiële consequenties hebben, zoals:

- Als een mantelzorgwoning apart wordt geregistreerd (op een eigen adres), moeten hiervoor door de initiatiefnemers ook nutsvoorzieningen worden geregeld;
- Als een pré-mantelzorgwoning geen eigen adres heeft, is er in het licht van de sociale zekerheidswetten sprake van een gezamenlijk huishouden. Dit kan gevolgen hebben voor uitkeringen, toeslagen, indicaties voor zorg en ondersteuning, etc.
- Het bouwen van een pré-mantelzorgwoning kan tot gevolg hebben dat er ook wijzigingen optreden in de fiscale situatie o.a.: stijging van de gemeentelijke- en waterschaps- belasting als gevolg van een toename van het aantal personen dat op het perceel verblijft of stijging van de waarde van de onroerende zaken op het perceel.
- Afhankelijk van het type pré-mantelzorgwoning dat geplaatst wordt, kan het zijn dat de fiscus de mantelzorgwoning op grond van het belastingrecht aanmerkt als tweede woning (vermogensbelasting). Aan een dergelijk oordeel van de fiscus kan geenszins het recht worden ontleend dat een permanente woning op deze locatie toelaatbaar is en geregeld zal kunnen worden.

De bovenstaande opsomming van mogelijke financiële consequenties is niet uitputtend.