

## Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen van de gemeente Moerdijk

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk, in zijn vergadering van 19 december 2023 ;

overwegende dat,

- het wenselijk is om een nieuwe 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;

Gelet op de artikelen 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.

**BESLUIT:**

vast te stellen de navolgende 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2023 van de gemeente Moerdijk.

### 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 Moerdijk;
- d. pré-mantelzorg: te verwachten zorgbehoefte zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie, waarbij de verwachting is dat binnen 10 jaar de mantelzorg nodig is;
- e. mantelzorg: alle onbetaalde hulp aan een hulpbehoevende door iemand uit diens directe sociale omgeving. Mantelzorg is hulp die verder gaat dan de zogenoemde 'gebruikelijke hulp'.
- f. pré-mantelzorgwoning: een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m<sup>2</sup> en maximaal één bouwlaag, bewoonbaar door één persoon of één huishouden, welke voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en functioneel verbonden met het bestaande als hoofdgebouw aan te merken woning;
- g. zelfstandige woonruimte: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke 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;
- h. huishouden: bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerbewoning of een bijzondere woonvorm, van een woning.
- i. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte
- j. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, met inbegrip van een standplaats voor een woonwagen en de ligplaats voor een woonschip

### Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning gaat in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. volledige(persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de hoofdwooning;
- b. de sociale relatie tussen verzoekers;
- c. indien er sprake is van een progressieve beperking een beschrijving van de situatie;
- d. de geboortedatum/-data van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning;
- e. bewijs van eigendom van het perceel en/of toestemming van de eigenaar waarop de aanvraag voor de pré-mantelzorg woning betrekking heeft,
- f. adres en kadastrale gegevens van hoofdwooning waarop de aanvraag betrekking heeft;
- g. aantonen van de levensloopbestendigheid van de te realiseren pré-mantelzorgwoning;

- h. situatietekening van het perceel met alle bouwwerken en parkeervoorzieningen, inclusief de situering van het te gebruiken bouwwerk voor de pre-mantelzorg, voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
- i. plattegrondtekeningen, geveltekeningen en doorsnedetekeningen (bestaand en nieuw) van het te gebruiken bouwwerk voor de pre-mantelzorg, voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
- j. ventilatievoorzieningen, daglichtvoorzieningen en isolatiewaarden;
- k. positie rookmelders;
- l. weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag op plattegronden;
- m. bewijsstuk dat de omgeving is geïnformeerd over de pré-mantelzorg woning.

### **Artikel 3 Voorwaarden**

1. Het college verleent medewerking aan een aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:
  - a. er sprake is van een sociale relatie tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en hoofdbewoner van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
  - b. de gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning of hoofdwoning de leeftijd van 67 jaar heeft/hebben bereikt; of er is aantoonbaar sprake is van een progressieve beperking;
  - c. de pré-mantelzorgwoning:
    - a. een maximale oppervlakte heeft van 100 m<sup>2</sup> en een minimale oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>;
    - b. de ligging van een verblijfsgebied voor de pré-mantelzorgwoning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
    - c. levensloopbestendig wordt uitgevoerd;
    - d. beschikt over één eigen parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeerplaats moet aanvullend zijn ten opzichte van de benodigde parkeerplaatsen van de hoofdwoning;
    - e. moet worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of Besluit omgevingsrecht (BOR) (vergunningsvrij bouwen).
  - d. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd voldoet aan overige geldende wet- en regelgeving.
2. De algemene voorwaarden van het Beleid Planologisch Strijdig Gebruik zijn eveneens van toepassing, voor zover daarvan niet in deze beleidsregel wordt afgeweken.

### **Artikel 4 Einde gebruik**

1. De aanvrager of diens rechtsopvolger dient de in zijn geheel of in delen verplaatsbare pré-mantelzorg woning of – indien deze is gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk – de gerealiseerde voorzieningen (zoals keuken en badkamer) te verwijderen en het gebruik te staken binnen 6 maanden:
  - a. Na afloop van de termijn van 10 jaar, tenzij de pre-mantelzorgwoning 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.
2. Indien zich een situatie voordoet zoals bedoeld in het eerste lid dient dit binnen 4 weken gemeld te worden bij de gemeente.

### **Artikel 5 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. alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de hoofdwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft alsmede de geboortedata;
- 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.
- d. instandhoudingstermijn van 10 jaar
- e. aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

### **Artikel 6 Weigering**

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

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 3 gestelde voorwaarden;

- b. het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- c. bij het hoofdgebouw reeds sprake is van de aanwezigheid van een mantelzorg-woning dan wel pré-mantelzorgwoning;
- d. het hoofdgebouw waar de pré-mantelzorgwoning functioneel mee verbonden is niet de bestemming wonen of bedrijfswoning heeft;
- e. vaststaat 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.

#### **Artikel 7 Intrekken**

1. Het college kan het besluit intrekken 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 1 jaar niet gebruikt is;
  - c. de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan het besluit tot buitenplanse afwijking verbonden voorwaarden.
2. Het college gaat niet tot intrekking over dan nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning of ontheffing, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels na te leven.

#### **Artikel 8 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt inwerking 1 dag na de bekendmaking.

#### **Artikel 9 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen van de gemeente Moerdijk".

*Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Moerdijk d.d. 2023.*

*de secretaris,  
de burgemeester,*

## **Inleiding & toelichting**

### **Mantelzorgwoning**

Een mantelzorgwoning mag vergunning vrij gebouwd worden. Er zijn wel voorwaarden verbonden aan de mogelijkheid om een mantelzorgwoning te bouwen. Deze kan alleen vergunning vrij gebouwd worden als er een mantelzorgbehoefte (met zorgindicatie) aanwezig is en er een mantelzorgrelatie is. Zowel de mantelzorger of de hulpbehoevende mogen in de mantelzorg woning wonen, echter wel met maximaal 1 huishouden. De inzet van mantelzorg kan het beroep op de inzet van professionele ondersteuning verminderen. Daarnaast blijft de hulpvrager in zijn of haar eigen omgeving met behoud van diens sociaal netwerk of dit geldt voor de mantelzorger.

### **Pré-mantelzorg woning**

Gemeentes stimuleren dat mensen langer kunnen blijven wonen en in hun eigen omgeving of dicht bij hun familie. Eenzaamheid onder ouderen speelt een grote rol. We zien ook steeds vaker dat ouderen die nog geen directe zorg nodig hebben, wel alvast bij hun kinderen of dicht bij hun kinderen willen gaan wonen (of andersom). In dit geval is er sprake van pré-mantelzorg. Het uitgangspunt van de pré-mantelzorg is dus dat de aanvrager zich verplicht om reële mantelzorg te gaan verlenen, op het moment dat dat aan de orde is. Het is wenselijk om hier beleid voor te maken omdat het beter is om voordat het echt nodig is, alles rustig te kunnen regelen.

Een bijkomend voordeel is dat de mantelzorger of ontvanger een woning achterlaat waardoor er mogelijk doorstroom op gang zal komen.

Bij een pré-mantelzorg woning moet er sprake zijn van een tijdelijke situatie, dus de pré-mantelzorg woning kan niet permanent blijven staan (of hiervoor gebruikt worden als het gaat om een bestaand pand). Dit is niet anders dan bij mantelzorg, die uit zijn aard ook tijdelijk is.

### **Vergunning. Hoe werken we mee?**

De gemeente Moerdijk werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. De Wabo voorziet in de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor de toevoeging van een woning. Dat is voorzien in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo.

Voor het behandelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik worden leges in rekening gebracht conform de geldende legesverordening van de gemeente Moerdijk. De omgevingsvergunning kan worden aangevraagd via het Omgevingsloket online (<http://www.omgevingsloket.nl>) met gebruikmaking van het elektronische aanvraagformulier. Het is ook mogelijk het aanvraagformulier via het Omgevingsloket online te printen en vervolgens per post in te dienen bij de gemeente. In artikel 2 van deze beleidsregel staat welke gegevens bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

De omgevingsvergunning is tijdelijk van aard en geldt voor een periode van 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of bijvoorbeeld verhuizing naar een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat, waarbij de pré-mantelzorgwoning op grond van de Wabo van rechtswege vergunningsvrij is.

De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden. Wanneer na 10 jaar nog geen sprake is van een 'echte' mantelzorgsituatie, moet de pré-mantelzorgwoning worden verwijderd of -indien deze is gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk- de gerealiseerde voorzieningen die het bouwwerk een woning maken (zoals keuken en badkamer) te worden verwijderd.

### **Beleidsregel Planologisch Strijdig Gebruik (BPSG)**

Naast het opstellen van deze beleidsregel Pré-mantelzorg is ook de Beleidsregel Planologisch Strijdig Gebruik aangepast.

*Bij artikel 2.2.11 is een toevoeging gemaakt op het gemeentelijk beleid. Artikel 5 is toegevoegd. "Voor de realisering van pré-mantelzorgwoningen zijn eveneens de beleidsregels pré-mantelzorg van toepassing. Bij strijdigheid tussen deze regels en de beleidsregels pré-mantelzorg, prevaleren de beleidsregels pré-mantelzorg."*

De versie is aangepast naar 2023.