

## Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen 2024

Het college van Burgemeester en wethouders,  
Gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 4.4 lid 2, 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet juncto afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en overige artikelen uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving waarbij een afwijking van het Omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt;
- artikel 5.21, lid 2, sub a en sub b, Omgevingswet;
- artikel 5.36 Omgevingswet;
- artikel 22.10 Omgevingswet;

BESLUIT DE VOLGENDE BELEIDSREGELS VAST TE STELLEN:

'BELEIDSREGELS PRÉ-MANTELZORGWONINGEN 2024'

### Artikel 1. Begrippen

*In deze beleidsregels wordt verstaan onder:*

- besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bouwingsmogelijkheden (op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan 1 als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen.
- college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk.
- pré-mantelzorg: anticiperen op te verwachten mantelzorg.
- 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.
- woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- pre-mantelzorgwoning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting bestaat dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.
- huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren

### Artikel 2. Beleidsregels Pré-mantelzorg woningen in Waalwijk:

- Pré-mantelzorg is de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar gaat overstijgen, tussen de bewoners van het hoofdpand en de bewoners van de pré-mantelzorgwoning.
- Van een te verwachten zorgbehoefte is sprake in de volgende gevallen:
  - indien ten minste één persoon die bewoner is van het hoofdpand of pré-mantelzorgwoning de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt; of
  - indien de verwachting bestaat dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
- De pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de bepalingen over de huisvesting in verband met mantelzorg die zijn opgenomen in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan Waalwijk met uitzondering van het begrip mantelzorg zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. In plaats daarvan geldt de definitie voor pré-mantelzorg zoals geformuleerd in artikel 2 a en b.
- Aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het (tijdelijk) omgevingsplan) wordt de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan gedurende

- de periode dat de pré mantelzorgrelatie dan wel te verwachte zorgbehoefte bestaat als bedoeld onder a en b van deze beleidsregels.
- e. Het gebruik van de mantelzorgwoning moet in elk geval door een ieder worden gestaakt bij overlijden of verhuizing van de persoon met de verwachte zorgbehoefte als bedoeld onder a en b van deze beleidsregels.
  - f. Aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het (tijdelijk) omgevingsplan wordt de voorwaarde verbonden dat bij het beëindigen van de pré mantelzorgrelatie als bedoeld onder a en b van deze beleidsregels, binnen één maand na het beëindigen daarvan het bouwwerk geen voorzieningen meer mag hebben die het maken tot een (onderdeel van een) woning, tenzij na het beëindigen van de pre mantelzorgrelatie deze direct overgaat in een mantelzorgrelatie zoals bedoeld in de definitie mantelzorg als bedoeld in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
  - g. De gemeente werkt niet mee met het realiseren van een pré-mantelzorgwoning op een bedrijventerrein.
  - h. De ruimtelijke kwaliteit moet gewaarborgd, blijven op de volgende punten:
    - Er mag milieutechnisch geen sprake zijn van onevenredige effecten voor de omgeving en de woning zelf als het gaat om milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid en overige milieuaspecten.
    - Er moet in de extra parkeerbehoefte kunnen worden voorzien op basis van het (tijdelijk) omgevingsplan paraplulherziening parkeren dan wel bij afwezigheid daarvan de Nota parkeernormen Waalwijk 2015 (en de nadien vastgestelde rechtsopvolger daarvan);
    - Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
  - i. Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregels, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het beleid te dienen doelen.

### **Artikel 3. Overgangsrecht**

De Beleidsregels pré-Mantelzorgwoningen (vastgesteld op 13 december 2022) blijven voor de volgende gevallen van toepassing:

- Alle aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;
- Alle besluiten die zijn genomen op aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 en waarop (nog) een besluit op bezwaar moet worden genomen.

### **Artikel 4. Inwerkingtreding en citeertitel:**

- a. Deze beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking.
- b. Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels pré-Mantelzorgwoningen 2024"

*Dit besluit is vastgesteld tijdens de vergadering van het college van burgemeesters en wethouders van Waalwijk op 19 maart 2024.*

*Het College van Waalwijk  
de secretaris, de burgemeester,  
Michel Tromp, Sacha C.A.M. Ausems*

## TOELICHTING

### **1. Aanleiding: behoefte aan innovatieve woon(zorg)concepten**

Zowel in de structuurvisie als het nieuwe coalitieprogramma blijkt een behoefte aan nieuwe woon-zorg concepten.

In de structuurvisie is in het hoofdstuk met de speerpunten voor beleid van wonen de volgende passage opgenomen:

“Naast de algemene trend dat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen, wordt nu ook landelijk een scheiding tussen wonen en zorg doorgevoerd. Dat betekent ruimtelijk gezien dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig (moeten) blijven wonen en dat dus aanpassingen nodig zijn in de bestaande en nieuwe woningvoorraad, woningtypen en woonvormen. Daarbij willen we de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn bevorderen. Dit betekent bijvoorbeeld het kunnen aanbieden van geschikte woningen en woonvormen voor alle levensfasen al dan niet met een zorgbehoefte.”

In het Coalitieakkoord 2022 – 2026 is in het hoofdstuk over wonen de volgende passages opgenomen:

“Met het ouder worden van onze gemeenschap moeten we inzetten op het bouwen van levensbestendige woningen. Een passende en betaalbare woning voor ouderen betekent soms kleiner wonen. We willen dat dit mogelijk is in de eigen, vertrouwde wijk of juist dicht bij onze voorzieningen. Zo stimuleren we doorstroming op de woningmarkt.”

“We gaan innovatieve woon(zorg)concepten ontwikkelen zoals (pre-) mantelzorgwoningen. Daarvoor stellen we een woonzorgvisie op.”

Met het opstellen van een woonzorgvisie gaan we aan de slag maar deze is nog niet beschikbaar op korte termijn. Vooruitlopend op deze woonzorgvisie is al wel behoefte aan beleidsregels voor pré-mantelzorg. Dit past bovendien binnen de al eerder vastgestelde kader van de raad voor wonen in de structuurvisie.

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. Bij pré-mantelzorg is de noodzaak voor zorg er nog niet maar wel te verwachten in de nabije toekomst.

### **2. Doel: Beleidsregels voor pré-mantelzorgwoningen**

Met deze beleidsregels kunnen we verzoeken voor realisering van pré-mantelzorgwoningen beoordelen.

### **3. Status: Beleidsregels college voor de beoordeling van bouwplannen**

Deze beleidsregels hebben zijn geformuleerd als uitwerking van het coalitieakkoord 2022-2026. Deze beleidsregels worden uitsluitend toegepast voor verzoeken om af te wijken van het ((tijdelijk omgevingsplan) op basis van de Bruidsschatregels

### **4. Context: Pré-mantelzorgwoning net zo behandelen als mantelzorgwoning**

In praktijk zien mensen het soms aankomen wanneer er binnen enkele jaren mantelzorg nodig is. Ze willen daarom alvast een mantelzorgwoning gaan bouwen en bewonen voordat ze afhankelijk zijn van de mantelzorg: oftewel een Pré-Mantelzorgwoning realiseren. In dat geval is altijd een omgevingsvergunning nodig.

Onder dezelfde voorwaarden als het realiseren van een mantelzorgwoning willen wij meewerken aan het realiseren van een pré-mantelzorgwoning met de huidige regels voor mantelzorg zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Met uitzondering van de definitie mantelzorg zoals opgenomen in het Bbl omdat met de voorgestelde regeling (nog) niet aan de definitie wordt voldaan.

Dat betekent o.a. dat de regels van het Bbl gelden (hierin staan regels op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu), dat dezelfde regels ten aanzien van oppervlakte en plaats van het (pré-) mantelzorggebouw ook gewoon gelden en dat het om een tijdelijke situatie moet gaan.

Om dit verder te verduidelijken leggen we hieronder uit wat (pré-)mantelzorgwoningen zijn:

Een (pré-)mantelzorgwoning is een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de (pré-)mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis. De (pré-)mantelzorgwoning kan in de tuin geplaatst worden. Ook kan het een aanbouw aan de bestaande woning zijn. Een derde mogelijkheid is om een garage of ander bestaand bouwwerk om te bouwen tot (pré-)mantelzorgwoning. (Pré-)mantelzorgwoningen zijn tijdelijke woningen. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Het gebouw hoeft niet te worden afgebroken maar wel moet bijvoorbeeld de keuken en badkamer verwijderd worden.

Omdat we het belangrijk vinden dat het aannemelijk moet zijn dat de pré-mantelzorgsituatie overgaat in een mantelzorgsituatie hanteren we als een leeftijdsgrens voor de beoogde mantelzorgontvanger de pensioengerechtigde leeftijd. Er kunnen ook gevallen zijn waarin iemand nog niet de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, nog niet direct zorg nodig heeft maar dit in de nabije toekomst wel te verwachten is. Bijvoorbeeld vanwege een progressieve ziekte als ALS. In die gevallen is de regeling ook van toepassing.

(Pré-)mantelzorgwoningen worden niet aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd. Op basis van de Omgevingswet en de Bruidsschatregels in het Omgevingsplan is geregeld dat mantelzorgwoningen tijdelijk en vergunningvrij geplaatst mogen worden in het achtererfgebied van de mantelzorgers of verzorgden

(Pré-)mantelzorgwoningen worden niet aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd. Op basis van de Omgevingswet en de Bruidsschatregels in het Omgevingsplan is geregeld dat mantelzorgwoningen tijdelijk en vergunningvrij geplaatst mogen worden in het achtererfgebied van de mantelzorgers of verzorgden