

Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Echt-Susteren 2024

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ECHT-SUSTEREN;

Gezien het collegevoorstel van 16 april 2024;

Met als aangewezen ruimtelijke procedure, de BOPA procedure.

Gelet op het bepaalde in: artikel 5.1 lid 1 sub a van de Omgevingswet jo. Art. 8.0a lid 2 van het Bkl.

Besluit:

De 'Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Echt-Susteren 2024' vast te stellen.

Artikel 1 definities

1. Hoofdwoning: de woning (inclusief bedrijfswoningen) die op het perceel waar de pre-mantelzorglocatie is voorzien op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan is toegestaan.
2. Huishouden: één of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met hun kinderen), waarbij sprake is van een sociale relatie en continuïteit in de samenstelling van het samenlevingsverband.
3. 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.
4. Huisvesting in verband met pre-mantelzorg: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid) in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg gaat verlenen aan of ontvangen van een bewoner van de woning.
5. 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.
6. Mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden van maximaal twee personen, waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit moet een nultredenwoning zijn.
7. Medische indicatie: een medische indicatie is een verklaring van een arts of (andere) relevante specialist voor een bepaalde aandoening of ziekte (de ziekte/aandoening hoeft niet specifiek te worden benoemd) en het al dan niet voortschrijdend karakter ervan.
8. Nultredenwoning: wooneenheid die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers zijn.
9. Pre-mantelzorg: anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte, waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt. Hierbij wordt verwacht dat binnen 10 jaar wel sprake is van een mantelzorgsituatie en wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.
10. Pre-mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden van maximaal twee personen, waar in de toekomst huisvesting in verband met (pre-)mantelzorg zal gaan plaatsvinden, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit moet een nultredenwoning zijn. De toekomstige zorgbehoevende zal vanwege een voortschrijdende aandoening of vanwege het bereiken van de leeftijd van 65 jaar, in de toekomst naar verwachting mantelzorg nodig hebben.
11. Sociale relatie: de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden of burens. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare duurzame relatie.
12. Voortschrijdende aandoening: een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt. Dit proces kan langzaam of snel gaan. Afhankelijk van de ziekte en haar kenmerken kan de lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon slechter worden. In sommige gevallen zijn er periodes waarbij de toestand stabiliseert, of zelfs wat verbetert, maar altijd zal de 'neerwaartse spiraal' vroeg of laat weer voortgezet worden. Voor sommige progressieve ziekten is een goede behandeling mogelijk waardoor dit proces kan worden afgeremd of zelfs gestopt. Voor andere van dit soort ziekten geldt dit echter niet. Voor de

- beleidsregel pre-mantelzorgwoningen dient sprake te zijn van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot een mantelzorgbehoefte kan leiden.
13. Woonunit: een demontabele of verplaatsbare woning welke niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt, tenzij deze in bestaande bebouwing of in nieuw op te richten bebouwing, speciaal voor (pre)-mantelzorg gebouwd, gerealiseerd wordt.
 14. Zelfstandige wooneenheid (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond en beschikt over de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder een eigen toegang, sanitair, wasgelegenheid, kookgelegenheid en slaapruiimte.
 15. Zorgverlener: een persoon met familiale of andere sociale relatie die mantelzorg verleent aan de zorgontvanger.

Artikel 2 Werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een (tijdelijke) omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan of de beheersverordening ten behoeve van pre-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Echt-Susteren.

Artikel 3 Toetsingskader

Een omgevingsvergunning voor een pre-mantelzorgwoning wordt verleend indien aan alle voorwaarden zoals vermeld in artikelen 4, 5 en 6 wordt voldaan. De vergunning wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan een of meer van de gestelde voorwaarden.

Artikel 4 Bewoners

1. Bewoning door één persoon of één huishouden van maximaal twee personen, in de pre-mantelzorgwoning.
2. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare duurzame sociale relatie tussen de toekomstige zorgverlener en zorgontvanger.
3. Vanaf het bereiken van de leeftijd van 65 jaar oud is geen medische indicatie vereist.
4. Een medische indicatie is vereist indien er sprake is van een voortschrijdende aandoening of beperking, die naar verwachting binnen 10 jaar tot mantelzorgbehoefte kan leiden, terwijl de leeftijd van 65 jaar oud nog niet is bereikt.
5. De bewoners worden op het adres van de pre-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).
6. Uit een schriftelijke verklaring blijkt dat door de toekomstige zorgverleners mantelzorg verleend zal worden zodra en zolang dat nodig is. Daarnaast wordt deze verklaring door alle, op het moment van aanvraag, meerderjarige bewoners (van zowel de hoofdwoning als de pre-mantelzorgwoning) ondertekend waarmee zij aangeven in te stemmen met de pre-mantelzorgwoning. Met deze verklaring wordt de sociale relatie tussen de bewoners van de hoofdwoning en de pre-mantelzorgwoning aangetoond.

Artikel 5 Gebouw

De pre-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.

1. Het bouwwerk moet voldoen aan de op die betreffende locatie geldende bouwregels voor bijbehorende bouwwerken uit het omgevingsplan (uitgezonderd eventuele bouwvoorschriften met betrekking tot het aantal toegestane woningen).
2. De pre-mantelzorgwoning moet voldoen aan de wettelijk geldende bouwregels voor mantelzorgwoningen.
3. Het moet om een nultredenwoning gaan en passend bij de zorgbehoefte op termijn.
4. Maximale oppervlakte pre-mantelzorgwoning, waarbij het bebouwingsgebied het gehele perceel is min de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw:
 - a. bij een bebouwingsgebied tot 100 m² : 50% van het bebouwingsgebied;
 - b. bij een bebouwingsgebied vanaf 100 m² tot en met 300 m² : 50 m² , vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m² ;
 - c. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².
5. De maximale afstand tussen (de gevels van) de hoofdwoning en pre-mantelzorgwoning bedraagt 40 meter.
6. De pre-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die in ruimtelijk en eigendomsrechtelijke opzicht horen bij de bestaande hoofdwoning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger. De pre-mantelzorgwoning mag niet binnen een Natuur- of Bosbestemming worden gebouwd.

7. Per hoofdwoning mag maximaal één pre-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning gerealiseerd worden.
8. De pre-mantelzorgwoning wordt gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdwoning en op een afstand van de perceelgrens (zijdelingse en achter) van tenminste 1 meter of bij ramen aan de zijde van de perceelgrenzen minimaal 2 meter. Bij hoekpercelen of anderszijds bijzondere situaties kan per casus maatwerk geleverd worden. De afwijking en het besluit omgevingsvergunning dienen hierbij voldoende gemotiveerd te zijn.
9. Bij het plaatsen van de pre-mantelzorgwoning moet worden voldaan aan het criterium van gezonde fysieke leefomgeving.
10. Het gebruik van de pre-mantelzorgwoning mag niet leiden tot aantasting van 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 en gezonde fysieke leefomgeving.
11. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het plaatsen van de pre-mantelzorgwoning, tenzij aangetoond kan worden dat het niet tot een toename leidt.
12. Hemelwater van het bouwoppervlak van de pre-mantelzorgwoning en nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd.
13. Het mag geen reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte betreffen, zoals particuliere verhuur.

Artikel 6 Omgeving

Voor het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning, dient er een omgevingsdialoog met omwonenden plaats te vinden. Hiervan dient een verslag/toelichting conform het participatiebeleid van de gemeente, te worden ingediend bij de vergunningsaanvraag.

Artikel 7 Vergunning

In de vergunning worden de volgende voorschriften opgenomen:

1. De pre-mantelzorgwoning mag niet worden bewoond en/of gebruikt voor andere doeleinden dan huisvesting van (toekomstig) mantelzorger of zorgontvanger.
2. De omgevingsvergunning wordt voor onbepaalde tijd verleend. De omgevingsvergunning zal komen te vervallen, indien zich een van de volgende omstandigheden voordoet:
 - er is sprake van een vergunningsvrije mantelzorgwoning (als mantelzorg gestart is);
 - er is sprake van een verhuizing van de toekomstige zorgverlener of zorgontvanger;
 - indien door omstandigheden, zoals een onoverkomelijk conflict, de (pre-)mantelzorgverklaring wordt verbroken;
 - de (pre-)mantelzorgbehoefte vervalt;
 - de toekomstige zorgverlener door ziekte of invaliditeit, niet langer in staat is om zorg te verlenen;
 - de toekomstige zorgverlener of zorgontvanger komt te overlijden.
3. Wijzigingen van relevante omstandigheden dienen door zorgverlener of zorgontvanger aan de gemeente te worden doorgegeven. Dit zijn omstandigheden waardoor de (toekomstige) zorg niet meer verleend kan of hoeft te worden.
4. Na het vervallen van de omgevingsvergunning, zonder voortzetting van mantelzorg in een vergunningsvrije mantelzorgwoning, of bij het verhuizen of overlijden van de toekomstige zorgverlener of de zorgontvanger, dient de pre-mantelzorgwoning binnen 6 maanden verwijderd te worden.
 - Is de pre-mantelzorgwoning gerealiseerd in bestaande bebouwing, dan dient, indien er sprake is van een van de in lid 2 genoemde situaties, de bewoning van het pre-mantelzorg gedeelte van het pand gestaakt te worden, zodat deze niet meer als zelfstandige wooneenheid kan worden gezien en/of gebruikt.
 - Indien de pre-mantelzorgwoning is gerealiseerd in bebouwing, gebouwd voor de uitvoering van pre-mantelzorg, dan mag deze bebouwing blijven staan indien de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, eventueel door het slopen van andere bijgebouwen, niet wordt overschreden. In dat geval geldt dat, indien er sprake is van een van de in lid 2 genoemde situaties, de bewoning van de pre-mantelzorgwoning gestaakt dient te worden, zodat deze niet meer als zelfstandige wooneenheid kan worden gezien en/of gebruikt.
 - Indien de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden en er geen andere bijgebouwen worden gesloopt om toch onder de maximaal toegestane oppervlakte uit te komen, dient de bebouwing te worden gesloopt.

Artikel 8 Termijn

De omgevingsvergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Artikel 9 Huisnummer

1. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft, zal aan de pre-mantelzorgwoning een eigen huisnummer worden toegekend met de nadere aanduiding (pre-)mantelzorgwoning.
2. Na het vervallen van de omgevingsvergunning of het anderszins beëindigen van de (pre-)mantelzorgsituatie c.q. het verwijderen van de (pre-)mantelzorgwoning zal het toegekende huisnummer worden ingetrokken.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders handelen overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt op de dag na bekendmaking in werking.

Artikel 12 Titel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Echt-Susteren 2024"

Aldus vastgesteld op 16 april 2024,

Burgemeester en Wethouders van Echt-Susteren,

Secretaris

Voorzitter