

BELEIDSREGELS ZORG-VOOR-ELKAAR-WONING WEST MAAS EN WAAL 2024

Besluit van de raad van de gemeente West Maas en Waal tot vaststelling van de beleidsregels zorg-voor-elkaar-woning West Maas en Waal 2024

De raad van de gemeente West Maas en Waal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouder van 23 april 2024,

overwegende dat,

het gewenst is om beleidsregels vast te stellen omtrent de zorg-voor-elkaar-woning omdat:

- er steeds meer nodig is om zelfstandig te kunnen blijven wonen
- we een (mantel)zorgvriendelijke gemeente willen zijn met ruime mogelijkheden
- er een grote vraag is voor huisvesting van ouderen in de nabijheid van hun kinderen
- we hiermee kunnen anticiperen op een mogelijke toekomstige zorgrelatie
- het positief bijdraagt aan de (persoonlijke) leefomstandigheden van onze oudere inwoners
- het kan bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt

gelet op artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels zorg-voor-elkaar-woning West Maas en Waal 2024

Artikel 1. Begrippen

Hoofdgebouw: een gebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, dat door zijn situering en/of afmetingen, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

Bijhorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

Woonunit: in zijn geheel of delen verplaatsbare woonruimte;

Afhankelijke woonruimte: een zelfstandige woonvorm voor een één- of tweepersoons huishouden die onderdeel uitmaakt van en hoort bij een bestaand perceel met een bestaande functie;

Mantelzorg: langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

Progressieve aandoening: aandoening waarbij de klachten in de loop van de tijd toenemen en uitbreiden, waarbij op den duur matige tot ernstige functiebeperkingen kunnen ontstaan;

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;

Zorg-voor-elkaar-woning: een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (hoofd)woning en waarin uit een oogpunt van toekomstige mantelzorg als gevolg van een progressieve aandoening, danwel in verband met de leeftijd van 65 of ouder inwoners gehuisvest zijn. Het kan hierbij gaan om een permanent bijbehorend bouwwerk of om een tijdelijke woonunit. Er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de bewoners van de (hoofd)woning en de zorg-voor-elkaar-woning.



Artikel 2 Aanvraag

Het bevoegd gezag neemt geen besluit over aanvragen voor een zorg-voor-elkaar-woning die, naast de standaard indieningsvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning, niet vergezeld zijn van de volgende informatie en stukken:

1. volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de zorg-voor-elkaar-woning en de (hoofd)woning;
2. beschrijving van de bestaande sociale relatie tussen verzoekers;
3. indien het gaat om een persoon die jonger is dan 65 jaar een verklaring van een onafhankelijke deskundige dat er sprake is van een progressieve aandoening waarbij aantoonbaar binnen 15 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat;
4. bewijs van toestemming van de eigenaar van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
5. adres en kadastrale gegevens van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
6. het aantal personen dat de zorg-voor-elkaar-woning gaat bewonen;
7. plattegrond(en) en een situatietekening van de bestaande en nieuwe woonsituatie(s), voorzien van de oppervlaktematen;
8. een kort verslag van de participatie met de direct omwonenden.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor een zorg-voor-elkaar-woning vermeldt het bevoegd gezag in ieder geval de volgende informatie:

1. de aanvrager van de zorg-voor-elkaar-woning waarop de afwijking betrekking heeft;
2. het adres van zorg-voor-elkaar-woning waarop de afwijking betrekking heeft;
3. de volledige (persoons)gegevens van de gebruikers van de zorg-voor-elkaar-woning en (hoofd)woning;
4. de motivatie voor het verlenen van de vergunning;
5. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de afwijking zijn verbonden.

Artikel 4 Algemene voorwaarden zorg-voor-elkaar-woning

1. Er is sprake van bewoning door:
 - a. een persoon met een leeftijd van 65 jaar of ouder óf
 - b. een persoon jonger dan 65 met een (progressieve) aandoening, waarbij aantoonbaar binnen 15 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige.
2. In geval van een tijdelijke woonunit mag deze slechts aanwezig zijn gedurende de periode waarvoor deze is vergund en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd.
3. Bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de vergunning hiervoor is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit nog maximaal 12 maanden worden voortgezet.
4. Voor de hoogte van het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit geldt:
 - a. een maximale goothoogte van 4 m;
 - b. een maximale bouwhoogte van 6 m.
5. Het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bestemmingsvlak waarbinnen de realisatie van een (bedrijfs)woning is toegestaan, dan wel op een afstand van maximaal 20 meter tot die (bedrijfs)woning.
6. De oppervlakte van de zorg-voor-elkaar-woning bedraagt niet meer dan 75 m², met dien verstande dat:
 - a. bij gebruik van een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
 - b. bij gebruik van een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.
7. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter;
8. Situering van het bijbehorend bouwwerk vindt plaats minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
9. De bewoning vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk.
10. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden.
11. Op eigen terrein moet in de extra parkeerbehoefte worden voorzien. Mocht dit niet haalbaar zijn dan moet middels een parkeerdrukonderzoek (bijlage 1) worden aangetoond dat er geen onevenredige extra parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte.
12. Er bestaan geen milieu hygiënische en ruimtelijke belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning.



13. Het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.

Artikel 5 Intrekken omgevingsvergunning zorg-voor-elkaar-woning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak van bewoning van een zorg-voor-elkaar-woning niet meer aanwezig is. Bewoning van een zorg-voor-elkaar-woning is niet toegestaan indien er geen sprake is van een situatie zoals genoemd in artikel 4 lid 1.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig deze 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.

Artikel 7 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregels zorg-voor-elkaar-woningen West Maas en Waal 2024.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 mei 2024

De raad van de gemeente West Maas en Waal,

C. (Elles) Jansen-Bouwman V.M. (Vincent) van Neerbos
Griffier Voorzitter

Bijlage 1: Uitvoering parkeerdrukonderzoek

Vrijstelling voor een zorg-voor-elkaar-woning is afhankelijk van de hoogte van de bestaande parkeerdruk. Hiervoor geldt dat de parkeerdruk in de eindsituatie niet hoger mag zijn dan 85% (inclusief de benodigde parkeerplaatsen voor de mantelzorgwoning). Er is inzicht nodig in de parkeerdruk om de vrijstelling voor mantelzorgwoningen te kunnen verlenen. U dient wanneer de parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden opgelost, dit parkeerdrukonderzoek te verrichten.

De gemeente stelt bepaalde eisen waar een parkeerdrukonderzoek aan moet voldoen, zoals omvang onderzoeksgebied, aantal telmomenten en wijze van meten.

Voor de parkeerdruktelling gelden de volgende eisen. Er dient op onderstaande telmomenten minimaal één keer geteld te worden. Hierbij dient per telmoment aangegeven te worden waar wel en niet geparkeerd wordt op de parkeerplaatsen binnen het aangegeven gebied. In totaal kan dan berekend worden wat de bezettingsgraad is in het aangegeven gebied. Het gebied is gebaseerd op een maximale loopafstand van 100 meter vanaf de locatie. Graag ontvangen wij ook foto's van diverse momenten tijdens de telling. Wij raden u aan een verkeerskundig bureau deze telling te laten uitvoeren.

Telmomenten (minimaal 1 keer per moment)

Werkdag (dinsdag of donderdag):

ochtend

middag

avond

koopavond (donderdagavond omstreeks 19:30 uur)

nacht

Zaterdag:

middag

avond



Zondag:
middag

TOELICHTING

1. Inleiding

Steeds meer mensen hebben elkaar nodig om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Onze gemeente zet zich al jaren in om een mantelzorg vriendelijke gemeente te zijn. We beschikken over vier mantelzorgsteunpunten en we streven er naar om inwoners die zorgbehoevend zijn, zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Eerder ontwikkelden we al beleid dat het mogelijk maakt om een mantelzorgwoning te realiseren in of in de nabijheid van een bestaande woning. Ook zijn er vergunningsvrij (onder voorwaarden) mogelijkheden om een mantelzorgwoning te realiseren. We willen nu ook meer inzetten op preventie. Dus zorgen voor elkaar zonder dat er sprake is van mantelzorg. Mogelijk neemt hierdoor de zorgvraag af en wordt de druk op het afnemende zorgpotentieel kleiner.

2. Hoe organiseren we zelfstandig wonen en zorgen voor elkaar

2.1 Ruimtelijke mogelijkheden

Binnen het huidige beleid is het middels inwoning/meer-generatiewoning en mantelzorg al mogelijk om de zorg voor elkaar te organiseren.

We kennen de volgende afhankelijke woonsituaties:
de mantelzorgwoning

Dit is een afhankelijke zorgwoning in situaties waar sprake is van een aantoonbare behoefte aan mantelzorg. Deze woning kan vergunningsvrij of met een tijdelijke vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) worden gerealiseerd.

de meer-generatiewoning

Een bestaande woning kan geschikt gemaakt worden voor bewoning door twee huishoudens. Er moet sprake zijn van een familierelatie (meer-generatie) en er ligt niet persé een zorgbehoefte aan ten grondslag. In de betreffende woning moet een fysieke koppeling zijn. Dat houdt in dat er ten minste één gezamenlijke voorziening in de woning moet zijn, zoals een badkamer, keuken of entree. Ook hier geldt dat een vergunning nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Door dit bestaande beleid aan te vullen met de mogelijkheden van een zorg-voor-elkaar-woning in een (bestaand of nieuw) bijbehorend bouwwerk of een tijdelijke unit verruimen we de zorg voor elkaar mogelijkheden.

de zorg-voor-elkaar-woning

Dit is een afhankelijke zorgwoning voor:

iemand van 65 jaar of ouder waarbij geen sprake is van een mantelzorgbehoefte;

iemand waarbij sprake is van een progressieve aandoening waarbij aantoonbaar binnen 15 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. Deze behoefte dient te worden aangetoond.

Deze zorg-voor-elkaar-woning kan met een tijdelijke vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden gerealiseerd.

2.2 De mantelzorgwoning

Bij een mantelzorgsituatie is er sprake van een zorgindicatie. Er is sprake van langdurige intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden. Die zorg vloeit rechtstreeks voort uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die verder gaat dan de gebruikelijke hulp van huisgenoten en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts wijkverpleegkundige of andere sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

We kennen in zo'n situatie een mantelzorgverlener, de persoon die de zorg/hulp geeft, en een mantelzorgontvanger, de persoon die de zorg ontvangt. Er is geen leeftijd gekoppeld aan de mantelzorgontvanger.

Indien er een zorgvraag is, is het mogelijk om een mantelzorgwoning te realiseren. Het betreft dan een tijdelijke en afhankelijke woning voor 1 of 2 personen.

We kennen vergunningsvrije mogelijkheden, maar daarnaast kan een mantelzorgwoning toegestaan worden in een vrijstaand of in een aangebouwd bijbehorende bouwwerk. Deze afhankelijke mantelzorgwoning wordt gebruikt door de persoon die de mantelzorg ontvangt van de bewoner van de woning, of andersom.

Het hiervoor eerder vastgestelde beleid en de daarbij behorende kaders hebben een juridische doorvertaling gekregen in ons (tijdelijk) omgevingsplan.

2.3 De meer-generatiewoning

Bij een meer-generatiewoning kan een woning (hoofdgebouw) met een omgevingsvergunning geschikt gemaakt worden voor bewoning door twee huishoudens. Bij deze twee huishoudens is sprake van een



(familie)relatie. En in de woning moet een fysieke koppeling zijn in de zin van één gezamenlijke voorziening zoals een badkamer, keuken of entree.

Verder is van belang dat de bestaande woning met de nieuwe wooneenheid samen de uitstraling van één woning behoudt.

Ook dit type woningen heeft een juridische doorvertaling gekregen in ons (tijdelijk) omgevingsplan.

2.4 De zorg-voor-elkaar-woning

We willen toe naar woonomstandigheden die anticiperen op een toekomstige zorgrelatie. Daarbij kunnen ouderen die nog geen daadwerkelijk zorg nodig hebben in de nabijheid van hun (toekomstige) zorgverlener(s) gaan wonen; **de zorg-voor-elkaar woning**.

De zorg-voor-elkaar-woning biedt onder andere ouders die op leeftijd raken en hun kinderen de mogelijkheid om meer naar elkaar om te kijken en voor elkaar te zorgen. Ook als er geen sprake is van een echte behoefte aan mantelzorg. Naast het versterken van sociale betrokkenheid en het tegengaan van eenzaamheid, biedt de zorg-voor-elkaar-woning ook meerwaarde doordat mantelzorg al is geregeld voordat er een acute behoefte ontstaat. Bovendien draagt het (weliswaar in beperkte mate) bij aan het oplossen van het huidige woningtekort.

Door de bestaande beleidsregels aan te vullen met beleidsregels voor een zorg-voor-elkaar-woning verruimen wij de mogelijkheden voor het zorg bieden aan elkaar en voor het langer zelfstandig kunnen wonen.

De zorg-voor-elkaar is gericht op personen van 65 jaar of ouder. Of personen jonger dan 65 jaar waarvan, op basis van een medische prognose, langdurige zorg binnen afzienbare tijd is te verwachten.

Voor een deel gelden dezelfde (ruimtelijke) kaders als bij een mantelzorgwoning:

- het moet gaan om een afhankelijke woonruimte met een duidelijke hiërarchie tussen het hoofdgebouw en de zorg-voor-elkaar-woning
- het oppervlak van de te realiseren/plaatsen zorg-voor-elkaar-woning moet passen binnen het aantal toegestane vierkante meter aan bijbehorende bouwwerken
- de oppervlakte van de zorg-voor-elkaar-woning is maximaal 75 m²
- bij gebruik van een bijbehorend bouwwerk mag de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet worden overschreden
- bij gebruik van een tijdelijke woonunit is een overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken toegestaan
- er geldt een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens
- situering vindt plaats minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw
- de afstand tussen de zorg-voor-elkaar-woning in een losstaand bijgebouw en het hoofdgebouw mag maximaal 20 meter zijn.
- een vrijstaande zorg-voor-elkaar-woning in een bijbehorend bouwwerk mag geen eigen in-en uitrit hebben. Er is dus sprake van één erf, met één ontsluitingsweg
- op eigen terrein moet in de parkeerbehoefte kunnen worden voorzien
- er wordt een tijdelijke vergunning voor 15 jaar verleend. Ná 15 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen of wordt deze, bij eerder vertrek of overlijden, ingetrokken.
- bij beëindiging van zorg voor elkaar situatie komt de vergunde huisvesting te vervallen. Het gebruik moet teruggebracht worden naar de oorspronkelijke functie/situatie
- geen onevenredige aantasting van omliggende belangen en de omgevingskwaliteit.