

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld houdende regels omtrent pré-mantelzorgwoningen (Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Noordenveld 2024)

Het College van de gemeente Noordenveld heeft op 23 april 2024 besloten, gelet op de bepalingen van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

de beleidsregel 'pré-mantelzorgwoningen gemeente Noordenveld 2024' vast te stellen overeenkomstig bijgevoegde beleidsregel 'pré-mantelzorgwoningen gemeente Noordenveld 2024'.

Hoofdstuk 1. Inleiding

De gemeente Noordenveld wil tijdelijke pré-mantelzorgwoningen toestaan in situaties waar (nog) geen sprake is van een mantelzorgsituatie, maar wel al de behoefte bestaat om voor elkaar te zorgen. Een pré-mantelzorgwoning biedt inwoners de mogelijkheid om (in de nabije toekomst) zorg te bieden aan een familielid of andere sociale relatie en stelt mensen in staat om langer thuis te blijven wonen. Een pré-mantelzorgwoning is tijdelijk en uitdrukkelijk bedoeld om een toekomstige mantelzorgsituatie onder voorwaarden alvast te faciliteren.

Het toestaan van een pré-mantelzorgvoorziening draagt bij aan de participatiesamenleving waarbij we tegelijkertijd inspelen op de uitdagingen van de woningmarkt. De gemeente Noordenveld streeft naar een samenleving waarin iedere inwoner naar vermogen meedoet (inclusie), waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en zowel zelf- als samenredzaamheid een speerpunt is. De mogelijkheid voor een pré-mantelzorgwoning, waarbij zorgverlener(s) en de zorgontvanger(s) in elkaars nabijheid kunnen wonen, sluit hier goed bij aan. Ook past deze vorm van huisvesting goed binnen de Woonvisie Noordenveld (specifiek hoofdstuk 5, over Wonen, Welzijn & Zorg). In overeenstemming met de gedachtegang van de woonvisie wil de gemeente Noordenveld meedenken met de persoonlijke situatie van de aanvrager(s) en wordt hier in de beoordeling van een aanvraag ook ruimhartig mee omgegaan.

Van een pré-mantelzorgwoning is sprake als een zorgontvanger bij de zorgverlener gaat wonen of andersom en hiervoor een aan- of bijgebouw bij de woning van de zorgverlener geschikt wordt gemaakt, een tijdelijke pré-mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld, dan wel een aparte woonunit op het erf wordt gerealiseerd. Hierbij geldt dat een pré-mantelzorgwoning bedoeld is voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon (in de toekomst) mantelzorg zal verlenen aan of zal ontvangen van een bewoner van de hoofdwooning.

Hoofdstuk 2. Doel en reikwijdte

Bevoegdheid en procedure

Op basis van artikel 4:81 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb) kan een bestuursorgaan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. Op basis van artikel 5.8 van de Omgevingswet (Ow) zijn burgemeester en wethouders van de gemeente in principe bevoegd gezag. Zij beslissen daarom op de aanvraag voor omgevingsvergunning.

Een pré-mantelzorgwoning valt gedeeltelijk onder de vergunningvrije wet- en regelgeving. Voor het bouwtechnische gedeelte is geen omgevingsvergunning vereist. Wel is er een omgevingsvergunning vereist voor het 'ruimtelijk bouwen' van de pré-mantelzorg. Via het omgevingsloket dient daarom een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (Home - Omgevingsloket (overheid.nl)). Er zal vervolgens worden beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan een afwijkingsprocedure ten behoeve van huisvesting in het kader van pré-mantelzorg.

Voor het tijdelijke toestaan van pré-mantelzorgwoning (maximaal 10 jaar) kan op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet juncto artikel 5.36 lid 1 van de Omgevingswet worden afgeweken van de geldende regels van het (tijdelijke) Omgevingsplan en worden toegestaan dat een tijdelijke pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd.

Handhaving

Een woning ten behoeve van pré-mantelzorg mag maximaal 10 jaar als zodanig worden gebruikt. Op het moment dat de pré-mantelzorgbehoefte niet meer aanwezig is en de mantelzorgrelatie om welke reden dan ook beëindigd is, zijn de rechten voor het hebben van een pré-mantelzorgwoning ook vervallen. De situatie op het perceel zal weer in overeenstemming moeten worden gebracht met de (bestaande) situatie zoals deze vóór de pré-mantelzorgbehoefte was. De eisen met betrekking tot de

functionele ondergeschiktheid en het niet mogen veranderen van het aantal woningen zullen wederom van kracht zijn. Het is namelijk niet de bedoeling dat een voormalige pré-mantelzorgwoning als extra wooneenheid of voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt, tenzij het bestuursorgaan daar middels een daarvoor geëigende procedure toestemming voor heeft gegeven. Er kan ook een nieuwe pré-mantelzorgbehoefte (maximaal 10 jaar) worden vastgesteld voor een andere/nieuwe bewoner van de bijbehorende hoofdwooning. Voor de uitvoering in het kader van controle en handhaving wordt verwezen naar hoofdstuk 3, artikel 5 Controle en handhaving van de onderliggende beleidsregel.

Op het moment dat er binnen de 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat, zal de pré-mantelzorgwoning op aanvraag van de initiatiefnemer worden overgezet naar mantelzorgwoning. Zowel de bouw- als gebruiksregels van een pré-mantelzorgwoning zijn nagenoeg overeenkomstig met mantelzorgwoningen waardoor dit niet tot problemen zal leiden. Een mantelzorgwoning mag zolang blijven staan als de mantelzorgbehoefte, en dus de mantelzorgrelatie tussen mantelzorgaanvrager en mantelzorgverlener aanwezig is (zie definitie mantelzorg). Voor meer informatie over mantelzorgwoningen wordt verwezen naar de beleidsregel huisvesting ten behoeve van mantelzorg gemeente Noordenveld.

Overgangsrecht

Voor aanvragen om pré-mantelzorgwoningen die zijn ingediend voordat de beleidsregel in werking treedt geldt geen overgangsrecht. De beleidsregel zal ten tijde van het nemen van een primair besluit of een besluit op een bezwaarschrift (ex nunc) toegepast moeten worden.

Kosten

Leges

1. In artikel 2.6 van de Legesverordening van de gemeente Noordenveld zijn de leges bepaald voor het in behandeling nemen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Na verlening of weigering van de omgevingsvergunning worden de leges bij de aanvrager om omgevingsvergunning in rekening gebracht.

Nadeelcompensatie (4.5 Awb en artikel 15.1 van de Omgevingswet)

2. Een getekend formulier met betrekking tot nadeelcompensatie is een vereiste voor het nemen van een besluit op een aanvraag om omgevingsvergunning voor pré-mantelzorg. Zonder een getekende nadeelcompensatieovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan niet gegeven en werkt de gemeente ook om die reden niet mee. Omdat huisvesting ten behoeve van pré-mantelzorg met name een particulier belang betreft zal in de overeenkomst geregeld worden dat de planschade die zijn oorzaak vindt in het besluit om omgevingsvergunning te verlenen geheel voor rekening komt van de verzoeker (aanvrager van de vergunning).

Plaatsing en verwijdering

3. Het plaatsen en verwijderen van een (tijdelijke) pré-mantelzorgwoning of specifieke onderdelen en/of aanpassingen ten behoeve van een pré-mantelzorgwoning zijn voor rekening van de pré-mantelzorgontvanger of -verlener.

Belastingen

4. Een pré-mantelzorgwoning kan ertoe leiden dat een extra belastingplicht ontstaat in het kader van de afvalstoffenheffing, de onroerende zaak belasting of het rioolheffing. Door de toevoeging van een (tijdelijke) pré-mantelzorgwoning op een perceel wordt het huishouden op een perceel (tijdelijk) groter. Bij de afvalstoffenheffing is de tariefstelling gebaseerd op de grootte van het huishouden. Dat kan leiden tot een hogere heffing. Voor wat betreft de onroerende zaak belasting is de waarde van het object bepalend. Door het toevoegen van (tijdelijke) huisvesting ten behoeve van pré-mantelzorg kan de waarde van het object (tijdelijk) als geheel stijgen. Dat betekent ook een hogere heffing. De rioolheffing is een eigenarenheffing. Het tarief dat voor de rioolheffing wordt toegepast is afhankelijk van de WOZ-waarde van een object. De genoemde kosten zijn voor de belastingplichtige.

Hoofdstuk 3. Beleidsregel

Artikel 1 Algemene bepaling

Voor zover de begrippen niet nader worden omschreven in deze beleidsregels hebben zij dezelfde betekenis als in de (Stelselcatalogus van de) Omgevingswet inclusief de uitvoeringsregelingen daarvan, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 inclusief de uitvoeringsregelingen daarvan en de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn desalniettemin enkele begrippen (een-op-een) overgenomen uit de hiervoor genoemde wet- en regelgeving. Als de betreffende begrippen in de toekomst gewijzigd worden in de wet- en regelgeving dan gelden de begrippen zoals deze luiden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag. Indien een begrip bij de toepassing van deze regeling niet

eenduidig blijkt te zijn, bepaalt het college de nadere invulling of uitleg van dit begrip (ook gelet op de Omgevingswet).

Artikel 2 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. achtererfgebied: gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.;
- b. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- c. bebouwde kom: in het kader van deze beleidsregel worden alle gebieden die op basis van het (tijdelijk) omgevingsplan tot het 'Buitengebied Noordenveld' behoren als buiten de bebouwde kom beschouwd. De overige gebieden worden gezien als binnen de bebouwde kom;
- d. bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- e. bouwvlak: waarde voor attribuut groep bij het Gebiedsaanwijzingstype Bouw voor het aanwijzen van een gebied waar het bouwen en in stand houden van bepaalde bouwwerken is toegelaten;
- f. buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende: a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of b. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
- g. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld;
- h. h. gebouwerf: bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;
- i. hoofdgebouw: gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is;
- j. huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van ten hoogste twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;
- k. mantelzorg: mantelzorg is intensieve zorg of hulp die niet door professionals wordt gegeven, maar door mensen die een sociale relatie hebben met degene die hulp nodig heeft. Het gaat om meer zorg dan wat normaal gesproken door huisgenoten wordt gegeven, en het doel ervan is om de persoon zelfstandig te laten blijven of mee te laten doen in de samenleving;
- l. pré-mantelzorg: zorg zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie, waarbij de verwachting is dat binnen 10 jaar sprake zal zijn van mantelzorgsituatie;
- m. pré-mantelzorgwoning: een zelfstandige woonruimte bedoeld voor de huisvesting van een huishouden van maximaal twee personen van wie tenminste één persoon pré-mantelzorg, vooruitlopend op toekomstige mantelzorg, verleent of ontvangt van een bewoner van de hoofdwooning;
- n. zelfstandige woonruimte: een 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;
- o. zijdelingse perceelsgrens: de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 3 Wettelijke grondslag

Onder de Omgevingswet is de juridische basis om medewerking te verlenen aan een tijdelijke pré-mantelzorgwoning te vinden in de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Conform de Omgevingswet zijn:

- artikel 5.1-activiteiten en artikel 5.21 van de Omgevingswet (De omgevingsplanactiviteit);
- artikel 5.36 van de Omgevingswet (Termijnstelling in omgevingsvergunning);

- artikel 10.23 Omgevingsbesluit (Termijnstelling in omgevingsvergunning);
- gerelateerde artikelen uit het Bkl, Bbl en/of Bal.

Artikel 4 Toetsings- en beoordelingscriteria

Het college kan op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet juncto artikel 5.36 lid 1 van de Omgevingswet met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het (tijdelijke) omgevingsplan en toestaan dat een tijdelijke pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, met inachtneming van het volgende.

4.1 Algemene voorwaarden

- De zorgontvanger heeft:
 - a. Minimaal de voor hem/haar geldende AOW-leeftijd bereikt op het moment van de aanvraag. Met het bereiken van de AOW-leeftijd is aannemelijk dat binnen 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat;
 - b. Daarnaast kan (in afwijking van het bepaalde onder a) gemotiveerd worden meegewerkt aan een pré- mantelzorgwoning waarbij de zorgontvanger nog geen AOW-leeftijd heeft. Bij de motivering dient in ieder geval aangetoond te worden dat er een medische indicatie is waaruit blijkt dat binnen 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. Indien hier twijfels over zijn dan kan een onafhankelijk medisch deskundige om een oordeel gevraagd worden.
- Er dient sprake te zijn van een (duurzame) sociale relatie (bijvoorbeeld familieband) tussen zorgverlener en zorgontvanger, die maakt dat voor elkaar gezorgd wordt.

4.2 Ruimtelijke voorwaarden

- Binnen de bebouwde kom:
 - a. De pré-mantelzorgwoning kan gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing (bijbehorend bouwwerk) dan wel binnen de bebouwing die op grond van de in het (tijdelijke) omgevingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd kan worden, met daarbij als voorwaarden dat:
 - de pré-mantelzorgwoning gezien haar tijdelijkheid te verwijderen is;
 - de oppervlakte van de pré-mantelzorgwoning maximaal 80 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt; en
 - de minimale afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens 1 meter bedraagt.
 - b. Indien de pré-mantelzorgwoning niet op basis van de onder a genoemde bebouwingsmogelijkheden kan worden gerealiseerd dan kan met een passende onderbouwing, in aanvulling op de bestaande bebouwing, een tijdelijk bouwwerk ten behoeve van pré-mantelzorg in het achtererfgebied worden gerealiseerd. Middels een ruimtelijke onderbouwing moet in het kader van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' duidelijk worden gemaakt dat door de tijdelijke pré-mantelzorgwoning geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschapsbeeld alsmede het bebouwings- en straatbeeld;
 - de milieusituatie;
 - de sociale veiligheid;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie;
 Indien het initiatief met de ruimtelijke onderbouwing als passend wordt beschouwd zijn dezelfde ruimtelijke voorwaarden vereist als onder 4.2 sub a.
- Buiten de bebouwde kom:
 - a. Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning buiten de bebouwde kom gelden de volgende voorwaarden:
 - de pré-mantelzorgwoning is gezien haar tijdelijkheid te verwijderen;
 - de oppervlakte van de pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m²;
 - de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m; en
 - de minimale afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens 1 meter bedraagt.

4.3 Overige voorwaarden

- Per bouwvlak is ten hoogste één pré-mantelzorgwoning in het achtererfgebied (binnen het bestemmingsvlak) toegestaan.
- De pré-mantelzorgwoning is levensloopbestendig. Dit houdt in dat de woning is afgestemd op de mogelijke toekomstige zorgbehoefte (zoals rolstoeltoegankelijkheid).
- Een pré-mantelzorgwoning is enkel toegestaan bij een adres waar op basis van het (tijdelijk) omgevingsplan permanente bewoning is toegestaan en/of plaatsvindt.
- Het toevoegen van de pré-mantelzorgwoning mag geen aantasting van de omgeving van een beschermd monument; aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen tot gevolg hebben.
- Voor wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan 'Parkeren Noordenveld' waarin wordt getoetst aan de meest actuele CROW-publicatie.
- De pré-mantelzorgontvanger en/of -verlener dient de bewoners van de aangrenzende percelen te informeren over de plannen voor het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning. Indien gewenst kan het college van B&W hiervoor aanvullende eisen stellen in de voorschriften van de omgevingsvergunning.

Artikel 5 Controle en handhaving

1. Een ieder die zich laat inschrijven in de gemeente is verplicht aan te geven dat inschrijving in het kader van pré-mantelzorg plaatsvindt. Door middel van een huisnummerbesluit krijgt de woning ten behoeve van pré-mantelzorg het huisnummer van de woning waar de pré-mantelzorgunit aan wordt toegevoegd met daarnaast de toevoeging 'M'.
2. Ieder jaar wordt gecontroleerd of de pré-mantelzorgvrager en pré-mantelzorgverlener nog op het adres wonen waar de pré-mantelzorg plaatsvindt en of er nog sprake is van een pré-mantelzorgsituatie.
3. Na het vervallen van de pré-mantelzorgbehoefte en dus de pré-mantelzorgrelatie tussen pré-mantelzorgvrager en -verlener wordt de omgevingsvergunning van rechtswege beëindigd.
4. Na het vervallen van de pré-mantelzorgbehoefte en dus de pré-mantelzorgrelatie zoals genoemd in het tweede lid moet het (vergunde) (bestaande) (tijdelijke) bouwwerk dat dienst deed als pré-mantelzorgwoning binnen 12 weken conform de bepalingen van het (tijdelijk) omgevingsplan weer in gebruik worden genomen of zijn verwijderd. Specifieke voorzieningen welke met het oog op het tijdelijke gebruik als pré-mantelzorgwoning zijn aangebracht (zoals keuken, badkamer en toilet) moeten binnen 12 weken nadat de pré-mantelzorgrelatie is beëindigd, zijn verwijderd.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 4 kunnen burgemeester en wethouders in het geval dat de pré-mantelzorgbehoefte door overlijden is komen te vervallen, besluiten dat de bewoning van de pré-mantelzorgwoning door de achterblijvende partner zonder pré-mantelzorgbehoefte voor de duur van maximaal één jaar kan worden voortgezet.
6. Tot slot kan de gemeente Noordenveld de verleende omgevingsvergunning intrekken als de vergunninghouder gedurende de periode van een jaar (of langer mits aangegeven in de omgevingsvergunning) geen activiteit uitvoert waarvoor die omgevingsvergunning verleend is. Dit kan worden gedaan op basis van artikel 5.40, tweede lid, onder b van de Omgevingswet.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 4:84 van de Awb afwijken van de bepalingen van deze beleidsregels als het volgen van de beleidsregels zou leiden tot gevolgen voor belanghebbenden die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 7 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Noordenveld 2024'.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.