

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek over pré-mantelzorgwoningen.

Inleiding

De huidige wetgeving biedt mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen. Maar dit kan alleen als daadwerkelijk sprake is van (intensieve) mantelzorg. Vooruitlopend op een toekomstige zorgbehoefte wil de gemeente Oude IJsselstreek het mogelijk maken om hier in het stadium daarvoor al op in te spelen.

Wij ondersteunen de initiatieven van inwoners om zoveel mogelijk zelf te kiezen hoe men in de komende periode wil wonen. In een pré-mantelzorgwoning kunnen inwoners met een AOW-gerechtigde leeftijd (67 jaar) én mensen met een voortschrijdende aandoening in een vertrouwde omgeving blijven wonen, vooruitlopend op een situatie van intensievere mantelzorg. Inwoners met een voortschrijdende beperking zijn vaak mensen met een progressieve ziekte of volwassenen en jongeren met een beperking. De pré-mantelzorgwoning maakt het mogelijk om zelfstandigheid en eigen regie te behouden in combinatie met informele zorg en het behoud van een thuissituatie.

Juridische grondslag

De juridische grondslag voor de Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen is opgenomen in artikel 5.36 Omgevingswet en artikel 10.23 Omgevingsbesluit. De gemeente kiest ervoor om een termijn van maximaal 10 jaar te hanteren voor de af te geven omgevingsvergunning.

Artikel 1 Definities

1. Hoofdwoning: de woning die op het perceel waar de pré-mantelzorgwoning is voorzien, is toegestaan op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
2. Huishouden: één of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met hun kinderen) waarbij het samenleven wordt gekenmerkt door continuïteit en een sociale relatie.
3. Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid), in of bij een hoofdwoning, van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.
4. Huisvesting in verband met de pré-mantelzorgwoning: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid) in of bij een hoofdwoning, van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon in de toekomst mantelzorg gaat verlenen aan of ontvangen van een bewoner van de hoofdwoning.
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, gebiedsteammedewerker 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 waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van artikel 1.1, bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).
7. Medische indicatie: een medische indicatie is een bewijs van een arts of (andere) relevante specialist voor een bepaalde aandoening of ziekte en het al dan niet voortschrijdend karakter ervan.
8. Nultreden-woning: wooneenheid die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapmogelijkheid) gelijkvloers zijn.
9. Permanente bebouwing: bebouwing waarbij geen sprake is van een woonunit.

10. Bewoning van de pré-mantelzorgwoning: de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte waarbij wordt verwacht dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie waardoor wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.

11. Pré-mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, waar huisvesting plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van artikel 1.1, bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).

12. Sociale relatie: de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied.

13. 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.

14. Woonunit: een demontabele of verplaatsbare woning die niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt, tenzij deze in bestaande bebouwing gerealiseerd wordt.

15. Zelfstandige wooneenheid (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte die een eigen toegang heeft (eventueel via een centrale hal) en die door één huishouden wordt bewoond en beschikt over de wezenlijke voorzieningen zoals sanitair, kookegelegenheid en wasgelegenheid.

16. Zorgverlener: een persoon met familiale of andere sociale relatie die mantelzorg verleent aan de zorgontvanger.

Artikel 2 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor een termijn van maximaal 10 jaar voor het afwijken van het (tijdelijke) omgevingsplan ten behoeve van pre-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Oude IJsselstreek.

2. De omgevingsvergunning zal voor maximaal 10 jaar verleend worden.

3. De termijn is gesteld op maximaal 10 jaar om zo passend te acteren op de zorgvraag. De verwachting is dat de zorgrelatie na 10 jaar intensiever wordt, waardoor een pré-mantelzorgwoning na 10 jaar niet altijd meer de passende oplossing gaat zijn.

4. Indien de pré-mantelzorgwoning wordt ingericht binnen de hoofdwoning, dan is er sprake van een tijdelijke inwoning voor een periode van 10 jaar, zodat een zelfstandige wooneenheid met eigen huisnummer ontstaat. Hieraan wordt de beschrijving "tijdelijk" toegevoegd.

5. Na afloop van de omgevingsvergunning voor de periode van maximaal 10 jaar, zonder voortzetting van mantelzorg in een vergunningsvrije mantelzorgwoning, of bij het verhuizen van de toekomstige zorgverlener of de zorgontvanger dient de pré-mantelzorgwoning binnen 3 maanden verwijderd te worden. In bestaande bebouwing dient de bewoning van het pré-mantelzorggedeelte van het pand gestaakt te worden. Het toegekende huisnummer zal worden ingetrokken.

Artikel 3 Toetsingskader

3.1 Bewoners.

1. Bewoning door maximaal twee personen van de pré-mantelzorgwoning.

2. Er is een sociale relatie tussen de bewoner van de pré-mantelzorgwoning en de hoofdwoning op het perceel. De bewoners of één van de bewoners zijn/is de toekomstige zorgverlener.

3. Voor het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning is minstens de AOW-gerechtigde leeftijd van 67 jaar vereist. Vanaf deze leeftijd is er geen medische indicatie vereist.

4. Een medische indicatie is wel vereist als de verzorgde een voortschrijdende aandoening heeft die op termijn tot mantelzorgbehoefte kan leiden en hij/zij de AOW-gerechtigde leeftijd van 67 jaar nog niet heeft bereikt.

5. De bewoners worden op het adres van de pré-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP).

3.2 Het gebouw.

1. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.
2. Een pré-mantelzorgwoning dient te voldoen aan de bepalingen uit het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) ten aanzien van permanente bewoning.
3. De pré-mantelzorgwoning is levensloopbestendig en kan op basis van geringe aanpassingen geschikt worden gemaakt aan de ontstane of gewijzigde zorgbehoefte op termijn.
4. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een situatie voor een periode van maximaal 10 jaar betreft zal een eigen huisnummer worden toegekend met de nadere aanduiding "tijdelijk".
5. Gezien het tijdelijke karakter valt de pré-mantelzorgwoning niet onder de OZB heffing maar wel onder de overige gemeentelijke belastingen en heffingen die passen bij een zelfstandige woning.
6. Maximale oppervlakte pré-mantelzorgwoning: een pré-mantelzorgwoning mag maximaal 100 m² bedragen met dien verstande dat bij permanente bebouwing de maximale oppervlakte zoals opgenomen in het omgevingsplan niet overschreden mag worden.
7. De maximale afstand tussen hoofd woning en pré-mantelzorgwoning bedraagt: 25 meter.
8. De woning heeft maximaal één bouwlaag met een maximale goothoogte van 3,0 meter en een nokhoogte van 5 meter (indien niet in bestaande bebouwing gerealiseerd), conform wijze van meten volgens het ter plaatse geldende omgevingsplan.
9. De pré-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die horen bij de bestaande hoofd woning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger. De pré-mantelzorgwoning mag niet gebouwd worden binnen een Natuur- of Bosbestemming.
10. Per hoofd woning mag maximaal één pré-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning gerealiseerd worden.
11. De pré-mantelzorgwoning wordt gebouwd op minimaal 1 meter achter het verlengde van de voor gevel van de bestaande hoofd woning en op een afstand van de perceelsgrens (zijdelingse en achter) van tenminste 1 meter of bij ramen aan de zijde van de perceelsgrenzen minimaal 2 meter. Bij hoekpercelen of anderzijds bijzondere situaties kan maatwerk geleverd worden. De afwijking en het besluit omgevingsvergunning wordt dan voldoende gemotiveerd.
12. Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, alsook ten aanzien van de situering hiervan. Ook mag de plaatsing van de pré-mantelzorgwoning niet ten koste gaan van de (planologische) gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.
13. De situering van de pré-mantelzorgwoning moet ook leiden tot een goed woon- en leefklimaat in de woning zelf.
14. Het gebruik van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot overlast voor 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 fysieke leefomgeving en/of goede ruimtelijke ordening/evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
15. Voor de plaatsing/inpassing op een erf kan dit gebeuren op basis van een erf inpassingsplan van een ter zake deskundig (advies)bureau.
16. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Daarvoor moet worden aangetoond dat op het bouwperceel in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in dat deze in stand wordt gehouden. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid als wordt voldaan aan de Nota parkeernormen Oude IJsselstreek (2024). Als gedurende de planperiode een nieuwe parkeernormering wordt vastgesteld, wordt rekening gehouden met de dan vastgestelde parkeernormering.
17. Hemelwater van het bouwoppervlak van de pré-mantelzorgwoning en nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd conform het gemeentelijke beleid.

18. Het mag geen reguliere permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte betreffen, zoals functiewijziging of particuliere verhuur.

3.3 Omgevingsgesprek

Het doel van een omgevingsgesprek is het informeren van de buurt over de plannen en de buurt krijgt de mogelijkheid mee te denken over verbetering van het plan. De omgevingsvergunningsaanvraag bevat een verslag met daarin de resultaten van het omgevingsgesprek.

Artikel 4 Hardheidsclausule

1. Indien na afloop van de periode van 10 jaar, de werkingsduur van de omgevingsvergunning, er nog geen sprake is van mantelzorg en de bewoning van de pre-mantelzorgwoning voortduurt, dient een nieuwe omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 10 jaar te worden aangevraagd.

2. Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking.

Ondertekening

Aldus vastgesteld op 09-07-2024

Het college van burgemeester en wethouders van Oude IJsselstreek