

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten over pre-mantelzorgwoningen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten;
gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet;

Besluit:

vast te stellen de Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten over pre-mantelzorgwoningen.

Inleiding

De huidige wetgeving biedt mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen. Maar dit kan alleen als er daadwerkelijk sprake is van (intensieve) mantelzorg. Vooruitlopend op een toekomstige zorgbehoefte wil de gemeente Aalten 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 pre-mantelzorgwoning kunnen inwoners vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd (huidige AOW-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 pre-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 pre-mantelzorgwoning is opgenomen in artikel 5.1 Omgevingswet, in samenhang met artikel 4:81 Awb. 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 pre-mantelzorgwoning is voorzien, is toegestaan op grond van het ter plaatse geldende Omgevingsplan Aalten.
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 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. In de zin van artikel 1.1, bijlage 1 van het Besluit bouwen leefomgeving (BBL)
4. Huisvesting in verband met de pre-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. In de zin van artikel 1.1, bijlage 1 van het Besluit bouwen leefomgeving (BBL)
6. Mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt (bij de hoofdwoning) in de zin van artikel 1.1, bijlage I van het Besluit bouwen leefomgeving (BBL).
7. Medische indicatie: 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 pre-mantelzorgwoning: de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte waarbij wordt verwacht dat binnen 10 jaar na inwerkingtreding van de vergunning sprake is van een mantelzorgsituatie waardoor wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.

11. Pre-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. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden of burens.
13. Voortschrijdende aandoening: een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt (progressieve ziekte). 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.
15. Zelfstandige wooneenheid: een woonruimte die een eigen toegang met een eigen huisnummer en voordeur heeft en die door één huishouden wordt bewoond en beschikt over de wezenlijke voorzieningen zoals sanitair, kookgelegenheid 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 voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van pre-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Aalten
2. De omgevingsvergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend.
3. 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.
4. Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning, zonder voortzetting van mantelzorg in een vergunningsvrije mantelzorgwoning, of bij het verhuizen van de toekomstige zorgverlener of de zorgontvanger dient de pre-mantelzorgwoning binnen 2 maanden verwijderd te worden. In bestaande bebouwing dient de huisvesting van het levensloop/zorggedeelte 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 pre-mantelzorgwoning.
2. Er is een sociale relatie tussen de bewoner van de pre-mantelzorgwoning en de hoofdwoning op het perceel. De bewoners of één van de bewoners zijn/is de toekomstige zorgverlener.
3. De verzorgde heeft minstens de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt. Vanaf deze leeftijd is er geen medische indicatie vereist.
4. Een medische indicatie is vereist als de verzorgde een voortschrijdende aandoening heeft die op termijn tot mantelzorgbehoefte kan leiden en hij/zij de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt.
5. De bewoners worden op het adres van de pre-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP).
6. Uit een schriftelijke verklaring blijkt dat de toekomstige zorgverleners mantelzorg verlenen zodra en zolang dat nodig is. Daarnaast wordt deze verklaring door alle, op het moment van aanvraag, betrokken bewoners 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-mantelzorgwoningen aangetoond.

3.2 Het gebouw.

1. De pre-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.
2. De pre-mantelzorgwoning is levensloopbestendig en kan op basis van geringe aanpassingen geschikt worden gemaakt aan de ontstane of gewijzigde zorgbehoefte op termijn.
3. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal een eigen huisnummer worden toegekend met de nadere aanduiding pre-mantelzorgwoning. Hiervoor wordt de toevoeging L 01 gebruikt.



4. Gezien het tijdelijke karakter valt de pre-mantelzorgwoning niet onder de OZB-heffing maar wel onder de overige gemeentelijke belastingen en heffingen die passen bij een zelfstandige woning.¹
5. Maximale oppervlakte pré-mantelzorgwoning: een pre-mantelzorgwoning mag maximaal 100 m² bedragen met dien verstande dat bij permanente bebouwing de maximale oppervlakte zoals opgenomen in het Omgevingsplan Aalten niet overschreden mag worden.
6. De maximale afstand tussen hoofd woning en pre-mantelzorgwoning bedraagt: 25 meter.
7. De woning heeft maximaal één bouwlaag met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter (indien niet in bestaande bebouwing gerealiseerd), conform wijze van meten volgens het ter plaatse geldende Omgevingsplan Aalten.
8. De pre-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die horen bij de bestaande hoofd woning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger. De pre-mantelzorgwoning mag niet gebouwd worden binnen een Natuur- of Bosbestemming.
9. Per hoofd woning mag maximaal één pre-mantelzorgwoning gerealiseerd worden.
10. De pre-mantelzorgwoning wordt gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn 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 anderszijds bijzondere situaties kan maatwerk geleverd worden. De afwijking en het besluit omgevingsvergunning wordt dan voldoende gemotiveerd.
11. Bij het plaatsen van de pre-mantelzorgwoning en het gebruik daarvan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
12. 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.
13. Hemelwater van het bouwoppervlak van de pre-mantelzorgwoningen nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.
14. Het mag geen reguliere permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte betreffen, zoals functiewijziging of particuliere verhuur.

Artikel 4 Inwerkingtreding

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

Aldus besloten in vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten, gehouden op. 1 oktober 2024

De secretaris,

drs. A.J.M. Gildhuis,

De burgemeester,

mr. A.B. Stapelkamp

1) Volgens de Waarderingskamer valt de mantelzorgwoning onder het regime van de hoofd woning en heeft nauwelijks toegevoegde waarde door het tijdelijke karakter. De woning vraagt wel om overige voorzieningen zoals huisvuil, schoon water riool etc. en valt daarmee wel onder de gemeentelijke heffingen