

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2024 gemeente Soest

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest;

Gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet;
- artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikel 5.36 Omgevingswet;
- artikel 5.37 lid 3 Omgevingswet;
- artikel 5.40 lid 2 en 18.10 Omgevingswet.

BESLUIT DE VOLGENDE BELEIDSREGELS VAST TE STELLEN:

Artikel 1 Begrippen

- buitenplanse omgevingsplanactiviteit:** een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.
- college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Soest.
- huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
- levensloopbestendig:** geschikt voor mensen die gebruik moeten (gaan) maken van hulpmiddelen, zoals een rollator of een handbewogen rolstoel. Alle primaire functies (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer) zijn traploos te bereiken.
- 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.
- pré-mantelzorg:** anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte waarbij wordt verwacht dat binnen 10 jaar wordt voldaan aan de definitie van mantelzorg. Deze te verwachten zorgbehoefte kan met een verklaring van een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur worden aangetoond.
- pré-mantelzorgwoning:** een levensloopbestendige, zelfstandige woonruimte in of bij een woning.
- pré-mantelzorgrelatie:** de relatie tussen twee personen waarbij de ene persoon de andere persoon mantelzorg wil geven zodra dat nodig is.
- steunpunt voor mantelzorg:** een door de gemeente aangewezen persoon of organisatie voor het afgeven van (pré-)mantelzorgverklaringen.
- zelfstandige woonruimte:** een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder dat het daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

Artikel 2 Voorwaarden voor vergunningverlening

2.1 Bewoners

- De toekomstige mantelzorgontvanger is ouder dan de AOWgerechtigde leeftijd, bedoeld in artikel 7a, eerste lid, van de Algemene Ouderdomswet, bereikt of heeft een chronische of progressieve aandoening waarbij de verwachting is dat binnen 10 jaar mantelzorg nodig zal zijn.
- Er is sprake van pré-mantelzorgrelatie tussen de bewoner van de pré-mantelzorgwoning en de bewoner van de hoofdwooning op het perceel. Eén van de bewoners van de ene woning is de toekomstige mantelzorger en een bewoner van de andere woning is de toekomstige mantelzorgontvanger.
- De pré-mantelzorgwoning wordt door maximaal één huishouden van maximaal twee personen bewoond.

2.2 Ruimtelijke toets

- De pré-mantelzorgwoning is maximaal 100m² en bestaat maximaal uit één bouwlaag.
- De pré-mantelzorgwoning is passend binnen de bestaande planologische bouwmogelijkheden, waarbij de pré-mantelzorgwoning als functioneel verbonden met het hoofdgebouw wordt aangemerkt.
- De ruimtelijke kwaliteit is, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gewaarborgd op tenminste de volgende punten:

- Er is milieutechnisch geen sprake van onevenredige effecten voor de omgeving en de woning zelf als het gaat om milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid en overige milieuaspecten;
 - Er wordt in de extra parkeerbehoefte voorzien conform de binnen de gemeente Soest geldende (beleids)regels met betrekking tot parkeren;
 - Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en percelen;
 - De belangen van bewoners en bedrijven in de omgeving mogen niet worden geschaad;
 - Er worden geen beschermwaardige bomen zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening gekapt.
- d. Er is geen (pré-)mantelzorgwoning aanwezig op het perceel bij het betreffende hoofdgebouw.
- e. Het (deel van het) gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving.
- f. Voor het landelijk gebied kunnen mogelijkzwaardere vergunningseisen gelden.

Artikel 3 Aanvraagvereisten

3.1 Verzoeken beoordeling pré-mantelzorgrelatie

- a. Een verzoek wordt ingediend door de toekomstige mantelzorgontvanger of diens gemachtigde.
- b. Het verzoek wordt ingediend bij het steunpunt voor mantelzorg.
- c. De gemeente Soest wijst het steunpunt voor mantelzorg aan als deskundige instantie om de pré-mantelzorgrelatie te beoordelen.
- d. Voor het beoordelen van de pré-mantelzorgrelatie vindt een persoonlijk gesprek plaats met de toekomstige mantelzorgontvanger over de te verwachten zorgbehoefte en met de toekomstige mantelzorger over de te verwachten te verlenen zorg. Dit gesprek wordt gevoerd door het steunpunt voor mantelzorg. Het gesprek vindt plaats op het adres van de beoogde pré-mantelzorgwoning, tenzij anders afgesproken.
- e. Op basis van de uitkomsten van dit gesprek bepaalt het steunpunt voor mantelzorg of er sprake is van pré-mantelzorg. De verzoeker wordt door middel van een brief geïnformeerd of voldaan wordt aan de voorwaarden voor pré-mantelzorg.
- f. De pré-mantelzorgverklaring heeft een geldigheid van maximaal 10 jaar en is geldig zolang de toekomstige mantelzorger de intentie heeft de toekomstige mantelzorg aan mantelzorgontvanger te verlenen.
- g. De op de verklaring genoemde toekomstige mantelzorgontvanger is verantwoordelijk om stappen te nemen in geval van veranderingen in de relatie die gevolgen hebben voor de geldigheid van de pré-mantelzorgverklaring.
- h. De pré-mantelzorgbeoordeling is geen garantie voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning. (Zie artikel 3.2)

3.2 Aanvragen omgevingsvergunning

- a. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning, voor maximaal 10 jaar, wordt ingediend bij het omgevingsloket.
- b. De omgevingsvergunning is persoonsgebonden, omdat deze afhankelijk is van de in de pré-mantelzorgbeoordeling vermelde toekomstige mantelzorgontvanger.
- c. Aan de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is het voorschrift verbonden dat het gebruik van de pré-mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan gedurende de periode dat de pré-mantelzorgrelatie bestaat zoals geformuleerd in artikel 1h en 2.1 b van deze beleidsregels.
- d. De volgende gegevens en bescheiden worden verstrekt:
- documenten waaruit de volledige (persoons)gegevens van alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de woning waarbij de pré-mantelzorgwoning wordt gebouwd of geplaatst blijkt;
 - adres en kadastrale gegevens van het hoofdgebouw en de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - het aantal personen dat de pré-mantelzorgwoning gaat bewonen;
 - de positieve beoordeling van de pré-mantelzorgrelatie (artikel 3.1);
 - tekeningen en overige documenten waaruit blijkt of aan de voorwaarden van artikel 2.2 wordt voldaan en waaruit blijkt of de weigeringsgronden opgenomen in artikel 4 van toepassing zijn.

Artikel 4 Weigering

Het college weigert een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning als:

- a. Er is geen mantelzorgverklaring zoals genoemd in artikel 3.1.

- b. Er niet wordt voldaan aan de voorwaarden opgenomen in artikel 2.2 van deze beleidsregel.
- c. Er op het perceel bij het betreffende hoofdgebouw al een (pré-)mantelzorgwoning aanwezig is.
- d. Het (deel van het) gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving.
- e. De aanvraag voor een vergunning van meer dan 10 jaar is.

Artikel 5 Geldigheid en intrekking

- a. In de omgevingsvergunning is opgenomen dat deze een duur heeft van maximaal 10 jaar.
- b. De omgevingsvergunning vervalt op het moment dat:
 - Er sprake is van huisvesting in verband met mantelzorg.
 - Er niet meer wordt voldaan aan de definitie van een pré-mantelzorgrelatie. Dat wil zeggen dat de toekomstige mantelzorgontvanger en/of de toekomstige mantelzorger de pré-mantelzorgwoning of de hoofdwooning verlaat. De pré-mantelzorgwoning moet dan worden ontmanteld tenzij er een in de plaatsstelling plaatsvindt waarbij voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de pré-mantelzorgrelatie.
 - De vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven geen gebruik meer te willen maken van de woning.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2024 gemeente Soest".

Aldus vastgesteld op 26 november 2024 te Soest,

door het college van burgemeester en wethouders,

ALGEMENE TOELICHTING

Waarom een beleidsregel pré-mantelzorgwoning?

Het aandeel ouderen in de gemeente Soest zal de komende jaren toenemen. Hierdoor neemt de druk op de professionele zorg ook steeds verder toe, terwijl er op dit moment al een personeelstekort is. Daarnaast geven ouderen aan dat zij graag zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Dit geldt ook voor jongere inwoners met een progressieve of chronische ziekte. De gemeente vindt het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente zet in op de zelfredzaamheid van inwoners. Tot slot kan de pré-mantelzorgwoning een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt.

Om deze redenen wil de gemeente Soest toekomstige mantelzorgontvangers en mantelzorgverleners de mogelijkheid geven om, vooruitlopend op een te verwachte zorgvraag, dicht bij elkaar te gaan wonen. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete zorgvraag ontstaat, is de woonsituatie al aangepast op de zorgvraag. Er is sprake van pré-mantelzorg.

Het omgevingsplan van de gemeente Soest (hierna: Omgevingsplan) voorziet niet in de mogelijkheid om een 2e woning in de (achter)tuin te bouwen. Om bovengenoemde redenen wil de gemeente, onder strikte voorwaarden, de realisatie van pré-mantelzorgwoningen mogelijk maken. Daarom is een beleidsregel pré-mantelzorgwoningen opgesteld. Uitgangspunt bij het opstellen van dit beleid is geweest dat de pré-mantelzorg zal overgaan in mantelzorg.

Op welke wijze werkt de gemeente mee?

De gemeente Soest werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen, of eerder bijvoorbeeld in geval van overlijden of verhuizing naar een verpleeghuis. De omgevingsvergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een mantelzorgsituatie ontstaat die voldoet aan de voorwaarden voor de vergunningsvrije mantelzorgwoning.

Dat betekent dat het gebouw voor mantelzorg gebruikt mag worden zolang de mantelzorgbehoefte er is. Als de mantelzorgrelatie ophoudt mag het gebouw niet langer als woonruimte gebruikt worden. Een badkamer en keuken moeten dan worden verwijderd.

In deze beleidsregel is vastgelegd in welke gevallen de gemeente meewerkt aan een verzoek voor een pré-mantelzorgwoning.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begrippen

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Voorwaarden voor vergunningverlening

Dit artikel bepaalt de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de te verlenen vergunning.

Om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken moet het aannemelijk zijn dat er binnen 10 jaar sprake zal zijn van mantelzorg. Daarom is voor de AOWgerechtigde leeftijd of ouder gekozen. En het is een leeftijd waarbij het waarschijnlijk is dat er binnen 10 jaar mantelzorg nodig zal zijn. Dit laat onverlet dat ook inwoners jonger dan de AOWgerechtigde leeftijd, die een mantelzorgvraag verwachten als gevolg van een chronische of progressieve ziektebeeld of handicap, een aanvraag in kunnen dienen.

Tevens dient er sprake te zijn van een bestaande sociale relatie tussen de bewoner van pré-mantelzorgwoning en bewoner van de woning waarbij de pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd. Dit is vaak een familieband of gebaseerd op een duurzame vriendschap.

De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingmogelijkheden volgens het Omgevingsplan.

De voorwaarde dat de pré-mantelzorgwoning maximaal 100m² groot en maximaal één bouwlaag mag zijn, is opgenomen om een naadloze overgang van pré-mantelzorgwoning naar vergunningsvrije mantelzorgwoning te verzekeren.

Een algemene voorwaarde is dat de nieuwe pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.

Als er al een (pré-)mantelzorgwoning op het perceel van het hoofdgebouw aanwezig is, kan er niet nog een pré-mantelzorgwoning gerealiseerd worden.

Het hoofdgebouw waarin of waarbij de pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Bij het realiseren van een pré-mantelzorgwoning buiten bestaand stedelijk gebied (rode contouren) moet de gemeente toestemming vragen aan de Provincie Utrecht. Dit is onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag. Mogelijk stelt de provincie zwaardere vergunningsvereisten waardoor de omgevingsvergunning niet afgegeven kan worden.

Artikel 3 Aanvraagvereisten

Pré-mantelzorgverklaring

Voordat een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend kan worden zal eerst de pré-mantelzorgrelatie beoordeeld worden. Deze aanvraag kan, door de toekomstige mantelzorgontvanger of diens gemachtigde worden ingediend bij het steunpunt voor mantelzorg. Als de pré-mantelzorgrelatie is vastgesteld ontvangt de aanvrager een pré-mantelzorgverklaring. Deze is 10 jaar geldig. Mocht de pré-mantelzorgrelatie veranderen, dan moet de aanvrager dit melden bij het steunpunt voor mantelzorg.

Mocht de toekomstige mantelzorgverlener vertrekken en komt er een andere toekomstige mantelzorgverlener in de woning, dan moet dit bij het steunpunt voor mantelzorg worden gemeld. Het steunpunt voor mantelzorg toetst of er sprake is van een bestaande sociale relatie. Als die aanwezig is kan de omgevingsvergunning worden voortgezet.

Als de pré-mantelzorg overgaat in mantelzorg hoeft er geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden omdat een mantelzorgwoning vergunningsvrij is. Als het goed is voldoet de pré-mantelzorgwoning aan dezelfde voorschriften als de mantelzorgwoning. Dit moet wel bij het steunpunt voor

mantelzorg worden gemeld omdat de tijdelijke vergunning voor de pré-mantelzorgwoning dan een vergunningsvrije activiteit voor onbepaalde tijd wordt.

Na de toets op de pré-mantelzorgrelatie kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt de ruimtelijke toets gedaan.

Omgevingsvergunning

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt, bij voorkeur, digitaal gedaan. Daarbij moet aangegeven worden dat het om een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar gaat. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning worden in ieder geval de gegevens en bescheiden verstrekt, genoemd in artikel 7.3 en 7.4 en § 7.2.12 van de Omgevingsregeling. Als bij de aanvraag vergunningplichtige bouwactiviteiten plaatsvinden, dienen in ieder geval de gegevens genoemd in § 7.2.2.1 en § 7.2.2.3 van de Omgevingsregeling te worden verstrekt.

De omgevingsvergunning wordt op naam van de toekomstige mantelzorgontvanger gezet. Dit is ook degene op wiens naam de pré-mantelzorgverklaring staat. Mocht deze persoon de woning verlaten hebben en blijft of komt er een andere toekomstige mantelzorgontvanger die een bestaande sociale relatie heeft met de toekomstige mantelzorgverlener, dan kan er een wijziging tenaamstelling plaatsvinden. Deze kan worden aangevraagd bij het steunpunt voor mantelzorg.

Artikel 4 Weigering

Dit artikel geeft aan wanneer de aanvraag wordt geweigerd door het college.

Zonder pré-mantelzorgverklaring is een omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning niet mogelijk.

De pré-mantelzorgwoning heeft een maximale vloeroppervlakte van 100m².

De pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal één bouwlaag.

De pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand gebouw of bestaande bebouwingmogelijkheid op grond van het Omgevingsplan. Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing of toevoeging van zelfstandige ruimte buiten de bestaande bebouwingmogelijkheden.

Voor de realisatie van de pré-mantelzorgwoning hoeft geen monumentale boom gekapt te worden.

Naast deze weigeringsgronden wordt medewerking ook geweigerd als vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit zou leiden tot een onevenwichtige toedeling van functies. Deze weigeringsgrond voorkomt onder andere overlast voor de (woon)omgeving.

Voor de realisatie van een pré-mantelzorgwoning in het landelijk gebied is toestemming van de provincie nodig.

Artikel 5 Geldigheid en intrekking

Dit artikel geeft aan hoe lang de verleende omgevingsvergunning geldig is. En dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende omgevingsvergunning in te trekken als de in dit artikel genoemde situatie zich voordoet.

Artikel 6 Hardheidsclausule

Dit bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk de dag na bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.