

Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2025 Borsele

Burgemeester en wethouders van Borsele;

gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 4.4 lid 2, 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet juncto afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en overige artikelen uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving waarbij een afwijking van het Omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt;
- artikel 5.21, lid 2, sub a en sub b, Omgevingswet;
- artikel 5.36 Omgevingswet;
- artikel 22.10 Omgevingswet;

besluit:

tot de vaststelling van de navolgende 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2025 Borsele'

Artikel 1 Begrippen

- bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge het geldende omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- buitenplanse omgevingsplanactiviteit:** is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is;
- college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borsele;
- gebruikelijke zorg:** normale, dagelijkse zorg die partners of ouders en inwonende kinderen geacht worden elkaar onderling te bieden omdat ze in een gezinsverband leven en op die grond een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor het functioneren van hun gezin;
- hoofdgebouw:** een legaal bestaande woning op het bouwperceel waarmee de pré-mantelzorgwoning functioneel is verbonden;
- 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 (huis)arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal en/of medisch adviseur kan worden aangetoond;
- pré-mantelzorg:** anticiperen op het ontvangen van mantelzorg, waar een redelijke verwachting bestaat dat binnen een periode van tien jaar een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- pré-mantelzorgwoning:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon 70 jaar of ouder is en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting bestaat dat, ongeacht de leeftijd, binnen tien jaar sprake is van een mantelzorgsituatie;
- woning:** Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat voorzien is van alle elementaire ruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet).

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning gaat onverlet de wettelijke indieningsvereisten van een omgevingsvergunning in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. de volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw;
- b. een beschrijving van de sociale relatie tussen de pré-mantelzorgverlener(s) en de pré-mantelzorgbehoevende(n);
- c. Een verklaring als bedoeld in artikel 4, lid 1 sub i, van deze beleidsregel in het geval de pré-mantelzorgbehoevende(n) jonger is/zijn dan 70 jaar;
- d. een door de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bewoner(s) van het hoofdgebouw getekende verklaring, zoals opgenomen in de bijlage, over de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;
- e. situatietekening met daarop aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte;

- f. situatietekening inclusief de situering van de gewenste pré-mantelzorgwoning op schaal en voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
- g. plattegrondtekeningen van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie, op schaal en voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
- h. geveltekeningen van de bestaande en nieuwe situatie op schaal en voorzien van maatvoering;
- i. doorsnede-tekening van de bestaande en beoogde nieuwe situatie op schaal en voorzien van maatvoering;
- j. informatie die aantoont dat de pré-mantelzorgwoning voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals ten aanzien van ventilatie, daglicht, isolatie, brandveiligheid etc.;
- k. informatie over de wijze waarop de burens zijn geïnformeerd en wat daarvan de uitkomst is;
- l. De aanvrager zal bij de vergunningaanvraag voor de situatie dat de pré-mantelzorgsituatie eindigt, moeten aantonen dat:
 - i. als de pré-mantelzorgwoning wordt verwijderd dit zonder onomkeerbare gevolgen kan;
 - ii. als het bouwwerk blijft staan de voorzieningen voor de pré-mantelzorgwoning zonder onomkeerbare gevolgen verwijderd kunnen worden;
- m. informatie en onderbouwing over de parkeermogelijkheden van de pré-mantelzorgbehoevende, deze situatie zal de gemeente Borsele toetsen a.d.h.v. een verkeerstoets.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. de eventuele voorschriften en aanwijzingen die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- b. de instandhoudingstermijn.

Artikel 4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met pré-mantelzorg in een pré-mantelzorgwoning voor een maximale duur van tien jaar, kan worden verleend mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de pré-mantelzorgverlener(s) en de pré-mantelzorgbehoevende(n);
- b. de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw dienen op hetzelfde bouwperceel te zijn gesitueerd en gesitueerd te blijven;
- c. er moet sprake zijn van een ruimtelijke relatie tussen de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw, hierbij mag de pré-mantelzorgwoning niet meer dan 25 meter verwijderd zijn van het hoofdgebouw;
- d. een pré-mantelzorgwoning kan uitsluitend ten behoeve van de pré-mantelzorgrelatie worden gerealiseerd;
- e. huisvesting in verband met pré-mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
- f. de pré-mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permante woonbestemming en/of worden aangemerkt als een permanente woning;
- g. de pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de eisen van een mantelzorgwoning en heeft daarmee het karakter van een mantelzorgwoning;
- h. de pré-mantelzorgsituatie mag niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en/of voor de gebruiksmogelijkheden op het bouwperceel en van aangrenzende percelen;
- i. de pré-mantelzorgsituatie mag in het buitengebied niet leiden tot de realisatie van een eigen inrit, de parkeerbehoefte moet worden voldaan op eigen terrein;
- j. de pré-mantelzorgsituatie mag binnen de bebouwde kom niet leiden tot een onacceptabele parkeerdruk;
- k. er moet een redelijke verwachting zijn dat binnen tien jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning een mantelzorgsituatie ontstaat;
- l. van een redelijke verwachting, zoals bedoeld in lid k van dit artikel, wordt gesproken mits aan een van de volgende criteria kan worden voldaan:
 - i. er is een medische verklaring afkomstig van een (huis)arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal en/of medisch adviseur;
 - ii. de persoon ten behoeve waarvan een pré-mantelzorgwoning wordt aangevraagd is 70 jaar of ouder.
- m. de pré-mantelzorgsituatie houdt op te bestaan als:

- i. de pré-mantelzorgbehoevende(n) dan wel pré-mantelzorgverlener(s) komt/komen te overlijden;
 - ii. de pré-mantelzorgbehoevende(n) dan wel pré-mantelzorgverlener(s) verhuist/verhuizen;
 - iii. de achterblijvende partner van de pré-mantelzorgbehoevende niet op eigen titel een beroep kan doen op een pré-mantelzorgwoning;
 - iv. een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - v. de pré-mantelzorgsituatie anderszins niet in overeenstemming is gaan afwijken van de voorwaarden uit deze beleidsregel;
- n. na beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning en moeten, in het geval het bouwwerk niet wordt verwijderd, voorzieningen als een badkamer, een keuken, een slaapkamer e.d. binnen 26 weken verwijderd worden. Uitzondering hierop is de mantelzorgsituatie als bedoeld in lid m, sub iv., van dit artikel;
- o. van wijzigingen (zoals de beëindiging) van de pré-mantelzorgsituatie wordt binnen 4 weken melding gedaan bij de gemeente;
- p. de pré-mantelzorgwoning kan gerealiseerd worden;
- i. in legaal aanwezige bestaande bebouwing; of
 - ii. in nieuw te bouwen bebouwing die:
 - 1. past binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan van de gemeente Borsele; of
 - 2. vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht door het bevoegd gezag en waarvoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend; of
 - 3. past binnen de vergunningsvrije bouw mogelijkheden die het Bbl biedt.
- q. met inachtneming van de bouwregels in het omgevingsplan van de gemeente Borsele dan wel met een toegepaste afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid p, mag de maximum oppervlakte van aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die worden gebruikt als pré-mantelzorgwoning niet meer bedragen dan 100 m²;
- r. de pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan het bepaalde in het Bbl;
- s. de pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de criteria van de BAG en dient met een huisnummerbesluit te worden voorzien van een eigen huisnummer.

Artikel 5 Weigering

Het college weigert medewerking aan een aanvraag om een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met pré-mantelzorg in een pré-mantelzorgwoning, indien:

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 4 van deze beleidsregel gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op de realisatie van een (extra) permanente woning waartoe het ter plaatse geldende omgevingsplan geen mogelijkheden biedt;
- c. een ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 4, lid 1 sub i, ontbreekt, tenzij artikel 4, lid 1 sub ii van toepassing is;
- d. op het bouwperceel waarop het hoofdgebouw staat, reeds een pré-mantelzorgwoning dan wel mantelzorgwoning aanwezig is;
- e. op het bouwperceel geen legaal hoofdgebouw aanwezig is;
- f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en/of voor de gebruiksmogelijkheden op het bouwperceel en van aangrenzende percelen leidt.

Artikel 6 Intrekken

- 1. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien:
 - a. de vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw, waarmee de pré-mantelzorgwoning functioneel verbonden is, niet meer op hetzelfde bouwperceel staan;
 - c. zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 4, lid m, van deze beleidsregel;
 - d. de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregel of de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften en aanwijzingen.
- 2. Het college gaat niet tot intrekking over dan nadat het de vergunninghouder de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen – voor zover mogelijk – alsnog in overeenstemming te brengen met deze beleidsregel, de omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorschriften en aanwijzingen.

Artikel 7 Kosten

1. De kosten die samenhangen met het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning zijn terug te vinden in de op het moment van de aanvraag geldende legesverordening van de gemeente Borsele.
2. De kosten voor plaatsing c.q. realisatie, tijdelijke instandhouding en verwijdering van een pré-mantelzorgwoning, voorzieningen en/of constructies ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning zijn te allen tijde voor de aanvrager.

Artikel 8 Huisnummerbesluit

Voor pré-mantelzorgwoningen gelden de gewone afbakeningsregels voor verblijfsobjecten zoals beschreven in de Catalogus BAG 2018. Voldoet een pré-mantelzorgwoning aan de criteria van de BAG, dan wordt aan de pré-mantelzorgwoning een adres toegekend. Een officieel huisnummerbesluit wordt gelijktijdig genomen met de afgifte van de tijdelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aan een huisnummerbesluit zijn geen andere rechten te ontlenen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduiding.

Artikel 9 Kosten en huisnummerbesluit bij mantelzorgwoningen

Het bepaalde in artikel 7, lid 2, en artikel 8 van deze beleidsregel blijven onverminderd van kracht als een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2025 Borsele"

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college d.d. 10 december 2024.

BIJLAGE als bedoeld in artikel 2 onder d van de beleidsregel

VERKLARING

Behorende bij het verzoek om medewerking van burgemeester en wethouders van Borsele bij het realiseren van een pré-mantelzorgwoning als bedoeld in de beleidsregel 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2025 Borsele.

Ondergetekenden verklaren

1. kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek:
 - a. dat de instandhoudingstermijn voor de pré-mantelzorgwoning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar;
 - b. dat voortzetting van het gebruik van de pré-mantelzorgwoning hierna niet meer is toegestaan;
 - c. de instandhoudingstermijn eerder komt te vervallen in geval van overlijden van de pré-mantelzorgbehoevende(n) en/of de pré-mantelzorgverlener(s) dan wel in het geval van verhuizing van de pré-mantelzorgbehoevende(n) en/of de pré-mantelzorgverlener(s);
 - d. na het verstrijken van de instandhoudingstermijn moet het gebruik van de aan- en/of uitbouwen en/of bijgebouwen die worden gebruikt voor de pré-mantelzorgwoning binnen 26 weken weer in overeenstemming zijn gebracht met de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
 - e. dat sub d niet van toepassing is indien na het verstrijken van de instandhoudingstermijn voldaan wordt aan de geldende voorschriften voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en er sprake is van mantelzorg, met dien verstande dat na de beëindiging van de vergunningsvrije mantelzorgsituatie de situatie binnen 26 weken weer in overeenstemming moet zijn gebracht met de gebruiksregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
2. de hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico;
3. zich ervan bewust te zijn dat bij overlijden of verhuizing of anderszins de achterblijvende partner van de pré-mantelzorgbehoevende de pré-mantelzorgwoning binnen 26 weken moet verlaten in het geval deze persoon niet op eigen titel een beroep kan doen op deze beleidsregel of in aanmerking komt voor mantelzorg;
4. de gemeente actief te informeren over alle veranderingen die van invloed kunnen zijn op de toepassing van de beleidsregel (zoals bijvoorbeeld de verandering van pré-mantelzorg naar reguliere mantelzorg).

Ondertekening

_____ [Plaats]

_____ [Datum]

Naam	Handtekening	Rol (*)

(*) Aangeven wat van toepassing is:

Keuze tussen **pré-mantelzorgverlener of pré-mantelzorgbehoevende of partner**

Toelichting

Inleiding

Met de Wet maatschappelijk ondersteuning 2015 (hierna: Wmo) zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor het ondersteunen van de zelfredzaamheid en participatie van mensen met een beperking, chronische, psychische of psychosociale problemen. De ondersteuning moet erop gericht zijn dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen.

Binnen die zelfredzaamheid hoort ook (informele) zorg voor elkaar. Het is normaal om elkaar algemeen gebruikelijke (normale) zorg te verlenen. Soms is die zorg echter dusdanig groot of belastend dat deze de gebruikelijk hulp te boven gaat, dan noemen we dat mantelzorg.

Er zijn vanuit die kennis twee invalshoeken; (1) de zorg voor de cliënt (veelal Wmo) en (2) zorg voor de mantelzorger (mantelzorgbeleid). De gemeente Borsele ondersteunt in belangrijke mate de cliënten (binnen o.a. de Wmo, Jeugdwet) maar ook zeker de mantelzorgers (o.a. via het Welzijnshuis; respijtzorg, cursusaanbod, organisatie mantelzorgdagen, themabijeenkomsten, contacten met lotgenoten, contacten met welzijnswerkers, etc). Nu vragen mantelzorgers in toenemende mate aan de gemeente Borsele medewerking voor het realiseren van een zogenaamde pré-mantelzorgwoning zodat de toekomstige zorgbehoevende en mantelzorger in elkaars onmiddellijke nabijheid kunnen wonen.

Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) gedefinieerd als intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt aangeboden 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 (huis)arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aanwezen sociaal en/of medisch adviseur kan worden aangetoond. De huisvesting in verband met het verlenen of ontvangen van mantelzorg is vergunningsvrij als de huisvesting plaatsvindt in een bestaand bouwwerk dat functioneel is verbonden met de woning waarin de mantelzorgbehoevende(n) respectievelijk de mantelzorgverlener(s) woont (wonen).

Waarom deze beleidsregel?

De omgevingsplannen van de gemeente Borsele voorzien in de regel niet in de mogelijkheid om een tweede woning bij een bestaande woning bij het bouwen. Die mogelijkheid is er veelal niet omdat bijvoorbeeld het bouwvlak waarbinnen de bestaande woning is gebouwd reeds volgebouwd is, of bijvoorbeeld het maximaal aantal toegestane wooneenheden binnen het bouwvlak reeds is bereikt. Tevens voorzien omgevingsplannen veelal niet in de mogelijkheid om een tweede woning te realiseren in een (bestaand) hoofdgebouw. Tegelijkertijd zorgen (demografische) ontwikkelingen, zoals vergrijzing en woningtekort, ervoor dat de zorg anders georganiseerd moet worden om de zorg betaalbaar te houden. Naast dat ouderen steeds langer zelfstandig willen blijven wonen, moeten ouderen ook als gevolg van veranderingen in het zorgbeleid langer zelfstandig wonen. Om aan deze ontwikkeling tegemoet te komen heeft de landelijke wetgever de huisvesting in verband met mantelzorg vergunningsvrij gemaakt (zie voor meer informatie 'wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld'). Daarnaast is de ondersteuning die de gemeente vanuit de Wmo biedt erop gericht dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Als mensen vooruit willen lopen op een mantelzorgsituatie die op basis van een redelijke verwachting binnen 10 jaar zal ontstaan, dan vindt de gemeente dat een positieve ontwikkeling waaraan zij met inachtneming van de beleidsregel 'beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2025 Borsele' medewerking wil verlenen. Daarbij maakt de gemeente onderscheid tussen pré-mantelzorgbehoevenden die jonger zijn dan 70 jaar en pré-mantelzorgbehoevenden die 70 jaar of ouder zijn. Deze leeftijdsgrens is opgesteld omdat het aannemelijk is dat de meerderheid van de inwoners vanaf hun 80ste jaar een mantelzorgvraag heeft volgens de definitie uit het Bbl. In andere situaties kan er bijvoorbeeld sprake zijn van een ziekte met een progressief ziekteverloop, waarbij op basis van een redelijke verwachting geanticipeerd kan worden op een mantelzorgsituatie als bedoeld in het Bbl die binnen een periode van 10 jaar ontstaat. Als personen vanuit een sociale relatie een pré-mantelzorgwoning wensen te realiseren voor personen waarvan tenminste 1 van de 2 bewoners 70 jaar of ouder is, wordt geen medische verklaring gevraagd ter onderbouwing van de omgevingsvergunningaanvraag. Alle andere aanvragen die gericht zijn op het realiseren van een pré-mantelzorgwoning dienen te worden onderbouwd met een verklaring van een onafhankelijke (huis)arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal en/of medisch adviseur. In gevallen waarbij de behoefte aan pré-mantelzorg wordt onderbouwd met een verklaring als bedoeld in artikel 4, lid 1 sub i, van deze beleidsregel, wordt geen nadere leeftijdsvoorwaarde gesteld aan de partner.

Deze beleidsregel is uitdrukkelijk niet bedoeld om ruimte te creëren voor initiatieven die gericht zijn op het realiseren van extra woningen. Als een tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend om in afwijking van de gebruiksregels van het ter plaatse geldende omgevingsplan een pré-mantelzorgwoning te realiseren, kan hieraan geenszins het recht worden ontleend dat een permanente woning op deze locatie toelaatbaar is en geregeld zal kunnen worden. Het toekennen van een adres aan de pré-mantelzorgwoning geeft hiertoe evenmin enig recht.

De vergunning

Afwijking van de gebruiksregels uit het omgevingsplan

Als aan de beleidsregel wordt voldaan, kan de gemeente medewerking verlenen aan het gebruik van een bouwwerk als pré-mantelzorgwoning door met een tijdelijke omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels omgevingsplan' voor een periode van maximaal 10 jaar af te wijken van de gebruiksregels van het ter plaatse geldende omgevingsplan. Bij de beoordeling om een omgevingsvergunning af te geven, moet altijd worden afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt geweigerd als een goede ruimtelijke ordening in het geding is.

Bouwmogelijkheden

Een voorwaarde die gesteld wordt, is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen legaal bestaande bebouwing of in nieuw te realiseren bebouwing welk (1) past binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan, of (2) ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht door het bevoegd gezag waarvoor met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteit 'bouwen', dan wel (3) past binnen de vergunningsvrije bouwmogelijkheden..

De pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Bouwen kan leiden tot problemen met burenn. Daarom wordt geadviseerd om vooraf met burenn de voorgenomen plannen door te spreken.

Het gebruik van een bouwwerk als pré-mantelzorgwoning geeft geen recht om af te wijken van de bouwregels uit het omgevingsplan of de regels voor vergunningsvrij bouwen. Dit kan betekenen dat de realisatie van een pré-mantelzorgwoning ten koste gaat van bestaande bebouwing en/of bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van het hoofdgebouw. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht conform de op het moment van de aanvraag geldende legesverordening van de gemeente Borsele.

Wanneer een pré-mantelzorgwoning wordt gebouwd, is er mogelijk ook een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' vereist.

Geldigheid vergunning

De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na het verstrijken van deze termijn komt de omgevingsvergunning te vervallen en moet de pré-mantelzorgsituatie worden beëindigd. De termijn van 10 jaar wordt niet verlengd.

Wanneer de pré-mantelzorgbehoevende(n) dan wel de pré-mantelzorgverlener(s) binnen de termijn van 10 jaar overlijdt/overlijden, verhuist/verhuizen of wanneer een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in het Bbl, komt de afgegeven pré-mantelzorgvergunning te vervallen. In het geval de pré-mantelzorgsituatie anderszins niet in overeenstemming is met de voorwaarden van deze regeling, dient dit door de gebruikers van de pré-mantelzorgwoning dan wel door de bewoners van het hoofdgebouw te worden gemeld bij de gemeente. De gemeente zal dan een heroverweging maken ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning. De achterblijvende partner van de pré-mantelzorgbehoevende, als gevolg van bijvoorbeeld overlijden of verhuizing van de pré-mantelzorgbehoevende, die niet op eigen titel een beroep kan doen op deze beleidsregel of in aanmerking komt voor mantelzorg, moet de pré-mantelzorgwoning binnen 26 weken verlaten.

Verwijderen (voorzieningen) pré-mantelzorgwoning

Als de pré-mantelzorg eindigt, uitgezonderd de situatie dat pré-mantelzorg overgaat in vergunningsvrije mantelzorg, dan mag het bouwwerk waarin de pré-mantelzorgwoning was gerealiseerd, niet langer gebruikt worden als woning. In de regel zal het bouwwerk dat in gebruik is geweest als pré-mantelzorgwoning worden verwijderd na het beëindigen van de pré-mantelzorgsituatie, aangezien het bouwwerk is bedoeld voor het gebruik als pré-mantelzorgwoning. Echter, het bouwwerk hoeft niet te worden verwijderd als het bouwwerk voldoet aan de bouwregels van het omgevingsplan, maar voorzieningen die het mogelijk maken om het gebouw te gebruiken als woning, zoals een badkamer, een keuken, een slaapkamer e.d. moeten dan verwijderd worden binnen 26 weken na het beëindigen van de pré-mantelzorg. Als voorgaande niet mogelijk is, of van toepassing, moet het hele gebouw worden verwijderd. Bijvoorbeeld als het gaat om een mobiele/verplaatsbare woning of unit die specifiek als pré-mantelzorgwoning is aangeschaft.

Wettelijk kader

De aanvraag wordt getoetst aan de Omgevingswet.

Kosten

De kosten voor plaatsing c.q. realisatie en verwijdering van een pré-mantelzorgwoning, voorzieningen en/of constructies ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning zijn te allen tijde voor de aanvrager. De gemeente Borsele stelt hiervoor geen financiële middelen beschikbaar. De aanvrager van een pré-mantelzorgwoning is zelf volledig verantwoordelijk voor de financiering. Wanneer er geen mogelijkheid bestaat voor passende huisvesting of het realiseren van een pré-mantelzorgwoning kan worden overwogen om een aanvraag te doen voor woningaanpassing van de huidige woning van de zorgbehovende binnen de Wmo.

De realisatie van een pré-mantelzorgwoning kan naast de plaatsings-, realisatie- en verwijderingskosten ook nog andere financiële consequenties hebben, denk hierbij aan:

- het aanleggen of aanpassen van nutsvoorzieningen;
- wijzigingen in de fiscale situatie o.a.: stijging van de gemeentelijke- en waterschaps- belasting als gevolg van een toename van het aantal personen dat op het perceel verblijft of stijging van de waarde van de onroerende zaken op het perceel;
- dat de fiscus de mantelzorgwoning op grond van het belastingrecht aanmerkt als tweede woning (vermogensbelasting). Aan een dergelijk oordeel van de fiscus kan geenszins het recht worden ontleend dat een permanente woning op deze locatie toelaatbaar is en geregeld zal kunnen worden;
- legeskosten.

De bovenstaande opsomming van mogelijke financiële consequenties is niet uitputtend.