

Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Hoogeveen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het ambtelijk voorstel;
overwegende, dat het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen voor
de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-
activiteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 10 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan ten
behoeve van pré-mantelzorgwoningen;

omdat gestreefd wordt naar het planologisch mogelijk maken van voorzieningen voor de inwoners van
Hoogeveen om elkaar te kunnen ondersteunen voordat er sprake is van daadwerkelijke mantelzorg;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en ar-
tikel 5.21, lid 2, sub a en sub b, Omgevingswet in combinatie met artikel 5.36 Omgevingswet;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Hoogeveen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Achtererfgebied: het achtererfgebied is het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;
- b. BOPA: buitenplanse omgevingsplansactiviteit, is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan;
- c. Bbl: Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. College: het college van burgemeester en wethouders van Hoogeveen;
- e. Hoofdgebouw: de woning die op het perceel waar de pré-mantelzorglocatie is voorzien op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan;
- f. 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;
- g. 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;
- h. Mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt;
- i. 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;
- j. Levensloopbestendige 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;
- k. Pré-mantelzorg: 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;
- l. Pré-mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, waar huisvesting in verband met pré-mantelzorg plaatsvindt. Afgezien van de nog afwezig mantelzorgsituatie, voldoet de woning aan dezelfde eisen als een mantelzorgwoning, zie onder g;
- m. 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. Aannemelijk moet zijn dat deze personen bereid zijn voor elkaar te zorgen;
- n. Progressieve ziekte: 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. In sommige gevallen zijn er periodes waarbij de toestand stabiliseert, of zelfs wat verbetert, maar altijd zal de 'neerwaartse spiraal' vroeg of laat weer voortgezet worden. Voor

- sommige progressieve ziekten is een goede behandeling mogelijk waardoor dit proces kan worden afgeremd of zelfs gestopt. Voor andere van dit soort ziekten geldt dit echter niet;
- o. Woonunit: een demontabele of verplaatsbare woning welke niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt, tenzij deze in bestaande bebouwing gerealiseerd wordt;
 - p. Zelfstandige wooneenheid (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte welke een eigen toegang heeft (eventueel via een centrale hal) en welke door één huishouden kan worden bewoond en beschikt over de wezenlijke voorzieningen zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid;
 - q. Zorgverlener: een persoon met familiale of andere sociale relatie die mantelzorg verleent aan de zorgontvanger.

Artikel 2. Doelstelling pré-mantelzorgwoningen

Met deze beleidsregels wil gemeente Hoogeveen meewerken om een pré-mantelzorgwoning mogelijk te maken. Mensen willen zo lang mogelijk thuis wonen. Dit is Rijksbeleid (programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO)) en wordt gestimuleerd door de wet- en regelgeving, zoals de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Vooruitlopend op een situatie waarbij er daadwerkelijk sprake is van mantelzorg, kunnen inwoners met een in de toekomst verwachte zorgbehoefte in aanmerking komen voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning wanneer er aan de voorwaarden in deze beleidsregels wordt voldaan.

Artikel 3. Voorwaarden

1. Bij tenminste één van de personen woonachtig in het hoofdverblijf of in de pré-mantelzorgwoning is er sprake van een te verwachten zorgbehoefte. Er is sprake van een te verwachten zorgbehoefte in de volgende gevallen:
 - a. Indien de persoon de aow-gerechtigde leeftijd heeft bereikt; of
 - b. Indien de persoon een progressieve ziekte heeft, waarbij het de verwachting is dat er binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie. Deze verwachting wordt ondersteund door de gemeente aangewezen onafhankelijke sociaal-medische adviseur.
2. Er is sprake van een sociale relatie tussen de bewoner van de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw op het perceel. Ten minste één van de bewoners is de toekomstige zorgverlener.
3. In de pré-mantelzorgwoning wonen maximaal 2 personen, die samen één huishouden vormen.
4. De pré-mantelzorgwoning dient te voldoen aan de regels die ook gelden voor een mantelzorgwoning.
5. De pré-mantelzorgwoning dient te voldoen aan de geldende eisen van een reguliere mantelzorgwoning, zoals is omschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en hoofdstuk 22 van Omgevingsplan Hoogeveen
6. Aanvullend op lid 4 en lid 5, dient de pré-mantelzorgwoning te voldoen aan de volgende eisen:
 - a. Er kan maximaal één pré-mantelzorgwoning of één mantelzorgwoning geplaatst worden bij één woning of bedrijfswoning;
 - b. De pré-mantelzorgwoning moet gesitueerd zijn in het achtererfgebied.
 - c. Wanneer het niet mogelijk is om de pré-mantelzorgwoning in het achtererfgebied te plaatsen, mag de pré-mantelzorgwoning in het zij-erfgebied geplaatst worden, mits dit landschappelijk en stedenbouwkundig is in gepast.
 - d. De pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m², mits niet meer dan 50% van het woonperceel wordt bebouwd;
 - e. De nieuw te plaatsen pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal één bouwlaag met eventuele kap, zonder verblijfsruimte op de verdieping;
 - f. De nieuw te plaatsen pré-mantelzorgwoning heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,30 respectievelijk 5 meter;
 - g. Wanneer de zorgontvanger in de pré-mantelzorgwoning gaat wonen, is deze levensloopbestendig, rolstoeltoegankelijk en rolstoeldoorgankelijk;
 - h. De pré-mantelzorgwoning is rechtstreeks toegankelijk voor hulpdiensten. De route mag niet door andere gebouwen of bouwwerken voeren;
 - i. De pré-mantelzorgwoning beschikt over minimaal één eigen parkeerplaats op het perceel waarop de pré-mantelzorgwoning wordt geplaatst. Deze parkeerplaats komt boven op het vereiste aantal parkeerplaatsen van het hoofdgebouw;
 - j. De pré-mantelzorgwoning maakt gebruik van de in- en uitrit van het hoofdgebouw;
7. De ruimtelijke kwaliteit moet gewaarborgd blijven op minimaal de volgende punten:
 - a. De pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot een onevenredige verstoring van de verkeerssituatie, milieuaspecten, openbare orde, (externe)veiligheid, waterhuishouding, gezondheid,

- landschappelijke en cultuurhistorische waarden of van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse en/of in de directe omgeving;
- b. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
8. Dit beleid geldt niet voor recreatiewoningen of woningen op recreatieparken.
9. Voor verlening van de omgevingsvergunning voor de pré-mantelzorgwoning zal er een nadeelcompensatie-overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zijn gesloten.

Artikel 4. Aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning voor de BOPA voor een pré-mantelzorgwoning gaat naast de voorgeschreven aanvraagvereisten in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. volledige (persoons)gegevens van de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning en het hoofdbouw;
- b. de door bewoner(s) te ondertekenen verklaring over de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;
- c. indien de persoon jonger is dan de pensioengerechtigde leeftijd: een (medische) verklaring die aantoont dat het zeer waarschijnlijk is dat de persoon binnen 10 jaar zorgbehoevend zal zijn;
- d. een beschrijving van de sociale relatie tussen de zorgverlener en de zorgontvanger, waarin wordt verklaard dat de potentiële zorgverlener mantelzorg zal verlenen voor de mogelijke zorgontvanger;
- e. aankoopbewijs van de mantelzorgunit die aantoont dat de unit voldoet aan de geldende eisen van het BBL;
- f. situatietekening met daarop aangegeven de wijze waarop invulling wordt gegeven aan artikel 3 lid 4 en 5;
- g. situatietekening inclusief de situering van de pré-mantelzorgwoning voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
- h. plattegrondtekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
- i. gevelaanzichten (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- j. doorsnedetekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- k. foto's van de locatie in relatie met de omgeving.

Artikel 5. Besluit

In het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning met de BOPA voor een pré-mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. alle bewoners(s) van de pré-mantelzorgwoning waarop de BOPA betrekking heeft;
- b. het adres van de pré-mantelzorgwoning waarop de BOPA betrekking heeft. Wanneer de pré-mantelzorgwoning een zelfstandige wooneenheid is, krijgt de mantelzorgwoning een eigen adres toegewezen;
- c. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de BOPA zijn verbonden; en
- d. instandhoudingstermijn.

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. Einde pré-mantelzorgwoning

1. Het besluit van de BOPA van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning vervalt:
 - a. na 10 jaar, gerekend vanaf de datum van het besluit;
 - b. in geval van overlijden van de pré-mantelzorg bewoner;
 - c. verhuizing van de pré-mantelzorg bewoner; of
 - d. wanneer er een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de pré-mantelzorgwoning een vergunningsvrije mantelzorgwoning wordt.
2. Wanneer de bewoner van de pré-mantelzorgwoning na 10 jaar nog geen mantelzorg nodig heeft, mag hij/zij een nieuw verzoek indienen waarmee we de termijn met maximaal vijf jaar kunnen verlengen.
3. Wanneer er in het geval van overlijden of verhuizen (artikel 7 lid 1b. en 1c.) een bewoner achterblijft in de pré-mantelzorgwoning, kan deze persoon hier blijven wonen wanneer deze persoon voldoet aan de doelgroep van deze regeling zoals omschreven in artikel 3 lid 1. De oorspronkelijke datum van de vergunningaanvraag blijft gelden.

4. Wanneer er in het geval van overlijden of verhuizen (artikel 7 lid 1b. en 1c.) een bewoner achterblijft in de pré-mantelzorgwoning en deze persoon voldoet niet aan de doelgroep zoals omschreven in artikel 3 lid 1, zal deze persoon binnen anderhalf jaar na datum van overlijden of verhuisdatum de woning moeten verlaten.

Artikel 8. Slotbepalingen

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

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Hoogeveen.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 18 maart 2025.

De secretaris, De burgemeester,

Karin M. Cornelissen Martijn Breukelman