

Beleidsregels premantelzorg- en tijdelijke generatiewoningen

Inleiding

We zien een grote vergrijzing in Hollands Kroon. We proberen op verschillende manieren te zorgen voor voldoende personeel voor verzorging en begeleiding, maar men zal ook steeds zelfredzamer moeten worden. Een manier om die zelfredzaamheid te vergroten en efficiënt om te gaan met de fysieke leefomgeving is het toestaan van pre-mantelzorgwoningen. Zo kunnen inwoners al vroegtijdig inspelen op een toekomstige (zorg)behoefte. We merken dat de behoefte aan deze woonvorm steeds groter wordt. We kijken bij grote nieuwbouwprojecten of we (pre)mantelzorgwoningen kunnen mee-ontwerpen. Het bouwen van mantelzorgwoningen (waarbij er sprake is van een acute zorgvraag) is al mogelijk volgens de huidige regelingen.

Tijdens de gesprekken met inwoners is duidelijk geworden dat er behoefte is aan een soepeler beleid. Veel inwoners willen graag een generatiewoning. Hoewel dit niet specifiek in onze woonvisie staat, past dit wel bij het uitgangspunt om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen. In onze woonvisie staat dat we het beleid willen verruimen voor innovatieve woonvormen, zoals bijvoorbeeld de tijdelijke generatiewoning. Zo creëren we mogelijkheden om extra woonruimte te maken onder bepaalde voorwaarden. Dit helpt inwoners ook om zich voor te bereiden op de toekomst.

Wettelijke kaders

Het is niet altijd toegestaan om een pré-mantelzorgwoning of een tijdelijke generatiewoning te bouwen volgens het tijdelijk omgevingsplan. Maar de Omgevingswet geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om toch een vergunning af te geven die afwijkt van het tijdelijk omgevingsplan. Dit staat in artikel 5.18 lid 1 en artikel 5.21 lid 2 onder b van de Omgevingswet, samen met artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit heet een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit (BOPA). Aanvragen voor een pré-mantelzorgwoning of een tijdelijke generatiewoning die niet in het omgevingsplan passen, worden beoordeeld volgens deze regels.

Artikel 1 Definities

In dit beleidskader wordt verstaan onder:

<i>Bebouwingsgebied</i>	<i>Achtererf en grond onder hoofdgebouw, met aftrek van oorspronkelijke hoofdgebouw.</i>
<i>Besluit bouwwerken leefomgeving (afgekort: Bbl)</i>	<i>In het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (afgekort: Bbl) staan regels over onder andere veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk én over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.</i>
<i>Erf</i>	<i>Het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en voor zover een bestemmingsplan of omgevingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.</i>
<i>Familiaire relatie in de eerste graad</i>	<i>Tot familie in de eerste graad behoren (adoptie)ouders en (adoptie)kinderen.</i>
<i>Familiaire relatie in de tweede graad</i>	<i>Tot familie in de tweede graad behoren broers/zussen, kleinkinderen en grootouders.</i>
<i>Familiaire relatie in de derde graad</i>	<i>Tot familie in de derde graad behoren ooms/tantes, neven/nichten (kinderen van een broer of zus), overgrootouders en achterkleinkinderen.</i>
<i>Generatiewonen</i>	<i>Een vorm van samenwonen, waarbij geldt dat er een familiale relatie bestaat in de eerste of tweede graad tussen tenminste de aanvrager en tenminste één persoon van het huishouden ten behoeve van wie een aanvraag wordt gedaan om generatiewonen in een tijdelijke woonvoorziening mogelijk te maken.</i>

<i>Generatiewoning</i>	<i>Een tijdelijke woonvoorziening in of bij de hoofdwoning, waarmee generatiewonen mogelijk wordt gemaakt, waarbij geldt dat de generatiewoning bestemd is voor huisvesting van maximaal één huishouden.</i>
<i>Hoofdwoning</i>	<i>De hoofdwoning is het gebouw waar het persoonlijke leven van iemand zich in hoofdzaak afspeelt (simpel gezegd: waar iemand leeft of woont en dus diens hoofdverblijf heeft). Om realisatie van een tijdelijke woonvoorziening om mantelzorg, pré-mantelzorg of generatiewonen mogelijk te maken, dient er een hoofdwoning aanwezig te zijn.</i>
<i>Omgevingsvergunning voor tijdelijk gebruik</i>	<i>Een vergunning die mogelijk nodig is om het gebruik van een tijdelijke woonvoorziening mogelijk te maken.</i>
<i>Omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten</i>	<i>Een vergunning die mogelijk nodig is voor de realisatie van een tijdelijke woonvoorziening in de vorm van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw.</i>
<i>Persoonsgebonden omgevingsvergunning</i>	<i>De omgevingsvergunning die wordt verleend aan de aanvrager, die wordt gekoppeld aan de personen ten behoeve waarvan pré-mantelzorg of generatiewonen mogelijk wordt gemaakt.</i>
<i>Pré-mantelzorg</i>	<i>Een vorm van samenwonen, waarbij geldt dat tenminste één persoon de AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt en waarbij geldt dat er een familiale relatie bestaat in de eerste, tweede of derde graad tussen tenminste de aanvrager en tenminste één persoon van het huishouden ten behoeve van wie een aanvraag wordt ingediend om een tijdelijke woonvoorziening in het kader van pré-mantelzorg in gebruik te nemen. Bij pré-mantelzorg is er dus nog geen sprake van mantelzorg.</i>
<i>Pré-mantelzorgwoning</i>	<i>Een tijdelijke woonvoorziening in of bij de hoofdwoning, waarmee pré-mantelzorg mogelijk wordt gemaakt, waarbij geldt dat de pré-mantelzorgwoning bestemd is voor huisvesting van maximaal één huishouden van ten hoogste twee personen.</i>
<i>Tijdelijk bouwwerk</i>	<i>Een bouwwerk dat is bedoeld om tijdelijk op een locatie te gebruiken, waarvan de instandhoudings-termijn is gekoppeld aan het tijdelijk gebruik van het bouwwerk.</i>
<i>Tijdelijke woning</i>	<i>Een pré-mantelzorgwoning of generatiewoning in een bij de hoofdwoning behorende aanbouw, uitbouw of bijgebouw, voor maximaal 15 jaar.</i>

Artikel 2 Doel en toepassingsbereik

1. Deze beleidsregels beschrijven hoe je een tijdelijke woning naast je hoofdwoning kunt bouwen op een perceel met een permanente woonbestemming. Dit kan zowel bij een gewone woning als bij een bedrijfswoning. Een tijdelijke woning kan zijn:
 - a. Pré-mantelzorgwoning.
 - b. Generatiewoning.
2. Voor elke situatie gelden een paar basisregels:
 - a. De tijdelijke woning moet voldoen aan het 'Besluit bouwwerken leefomgeving'. Dit zijn regels over veiligheid, gezondheid en milieu.
 - b. Het doel is om een tijdelijke woning mogelijk te maken voor pré-mantelzorg of generatiewonen op één perceel.
3. Deze beleidsregels gelden niet in de volgende situaties:
 - a. De bestaande gebouwen op het perceel zijn niet met de juiste vergunningen gebouwd. Dit geldt voor de hoofdwoning en/of bijgebouwen.

- b. De hoofdwoning en/of een bijgebouw heeft een monumentale status. In dat geval moet je samen met de gemeente Hollands Kroon kijken naar de mogelijkheden.
 - c. Het doel is om een permanente woning te maken. Dan moet je de reguliere planologische procedure volgen.
4. De gemeente mag altijd extra informatie vragen als ze twijfelen aan de juistheid van de verstrekte gegevens.

§2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 3 Gebruik van de pré-mantelzorgwoning

1. Er is een omgevingsvergunning nodig voor tijdelijk gebruik. Dit is een persoonsgebonden vergunning.
2. De omgevingsvergunning voor het bewonen van een pré-mantelzorgwoning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Verlenging van deze termijn is mogelijk met telkens 5 jaar.
3. De pré-mantelzorgwoning mag alleen worden gebruikt om in te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke generatiewoning.
4. De aanvraag moet worden ingediend door de bewoner(s) van de hoofdwoning.
5. Op de aanvraag en de vergunning voor tijdelijk gebruik van de pré-mantelzorgwoning moeten de volgende gegevens staan:
 - a. De voorletter(s), achternaam en geboortedatum van de bewoner(s) van de hoofdwoning.
 - b. Als de bewoner(s) van de hoofdwoning niet de eigenaar is (of zijn), moet ook de eigendomsituatie van de hoofdwoning worden vermeld.
 - c. De voorletter(s), achternaam en geboortedatum van de persoon of personen voor wie de pré-mantelzorgwoning wordt aangevraagd.
6. Van de personen vermeld in het vijfde lid onder a of c in dit artikel, dient minimaal één persoon de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt te hebben.
7. De pré-mantelzorgwoning mag door maximaal twee personen worden bewoond.
8. Er moet een familieband zijn in de eerste, tweede of derde graad tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning.
9. In afwijking van punt 8 geldt dat in geval van een premantelzorgwoning voor een mantelzorgontvanger of -verlener er ook sprake mag zijn van een aantoonbare sociale relatie met de bewoner(s) van de hoofdwoning op het erf.
10. De vergunning vervalt als de pré-mantelzorgbehoefte wegvalt, bijvoorbeeld door overlijden of verhuizing van de persoon of personen genoemd in punt 3a of 3c die de AOW-leeftijd hebben bereikt.
11. Als de situatie in punt 10 zich voordoet, zijn de volgende opties mogelijk:
 - a. De pré-mantelzorgwoning verwijderen of onklaar maken. In artikel 6 staat hoe dit moet.
 - b. De pré-mantelzorgwoning opnieuw gebruiken als pré-mantelzorgwoning. Het is mogelijk een nieuwe vergunning aanvragen voor een andere persoon of personen, onder dezelfde voorwaarden.
 - c. De pré-mantelzorgwoning gebruiken als mantelzorgwoning. Dit kan als je mantelzorg wilt verlenen. De voorwaarden van het omgevingsplan of vergunningsvrije voorwaarden zijn dan van toepassing.
 - d. De pré-mantelzorgwoning gebruiken als generatiewoning. Als er geen mantelzorg nodig is, kan men een vergunning aanvragen voor tijdelijk gebruik als generatiewoning, mits men voldoet aan de voorwaarden in artikel 4 van deze beleidsregels.

Artikel 4 Gebruik van de tijdelijke generatiewoning

1. Er is een omgevingsvergunning nodig voor tijdelijk gebruik. Dit is een persoonsgebonden vergunning.
2. De omgevingsvergunning voor het bewonen van een tijdelijke generatiewoning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Verlenging van deze termijn is mogelijk met 5 jaar.
3. De tijdelijke generatiewoning mag alleen worden gebruikt om in te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke generatiewoning.
4. De aanvraag moet worden ingediend door de bewoner(s) van de hoofdwoning.
5. Op de aanvraag en de vergunning voor tijdelijk gebruik van de generatiewoning moeten de volgende gegevens staan:
 - a. De voorletter(s), achternaam en geboortedatum van de bewoner(s) van de hoofdwoning.
 - b. Als de bewoner(s) van de hoofdwoning niet de eigenaar is (of zijn), moet ook de eigendomsituatie van de hoofdwoning worden vermeld.
 - c. De voorletter(s), achternaam en geboortedatum van de persoon of personen voor wie de generatiewoning wordt aangevraagd.

6. Er moet een familieband zijn in de eerste of tweede graad tussen de bewoner(s) van de hoofdwo-
ning en de bewoner(s) van de generatiewoning.
7. De vergunning vervalt als de persoon of personen voor wie de vergunning is verleend, niet meer
in de hoofdwooning of de generatiewoning wonen.
8. Als de situatie in punt 7 zich voordoet, zijn de volgende opties mogelijk:
 - a. De generatiewoning verwijderen of onklaar maken. In artikel 6 staat hoe dit moet.
 - b. De generatiewoning gebruiken als mantelzorgwoning. Dit kan als je mantelzorg wilt verlenen.
De voorwaarden van het omgevingsplan of vergunningsvrije voorwaarden zijn dan van
toepassing.
 - c. De generatiewoning gebruiken als pré-mantelzorgwoning. Dit kan als je pré-mantelzorg wilt
verlenen. De voorwaarden van artikel 3 zijn dan van toepassing.
 - d. De generatiewoning opnieuw gebruiken als generatiewoning. Je kunt een nieuwe vergunning
aanvragen voor een ander familielid (of andere familieleden), onder dezelfde voorwaarden.

§3 Bouwactiviteiten

Artikel 5 Voorwaarden bouwactiviteiten pré-mantelzorgwoningen en generatiewoningen

1. Als de woning in de bestaande hoofdwooning of een aanbouw, uitbouw of bijgebouw wordt ge-
maakt, zijn de bouwactiviteiten soms vergunningsvrij:
 - a. De bouwactiviteiten zijn vergunningsvrij als de constructie of gevels niet worden aangepast,
zoals bij het toevoegen van een badkamer of keuken (interne verbouwing).
 - b. De bouwactiviteiten zijn mogelijk niet vergunningsvrij als de constructie of gevels wel worden
aangepast, zoals bij het maken van een extra raam of deur. Vraag in deze gevallen altijd
advies aan een deskundige.
2. Als de woning in een nieuw bouwwerk wordt gemaakt, kan dit bouwwerk tijdelijk of permanent
zijn. De bouwactiviteiten kunnen soms vergunningsvrij zijn:
 - a. Voor een tijdelijk bouwwerk binnen de bebouwde kom is altijd een vergunning nodig. Deze
vergunning heeft dezelfde termijn als de persoonsgebonden vergunning voor de pré-man-
telzorgwoning of generatiewoning. De bouwactiviteiten moeten passen binnen het omge-
vingsplan en/of de beleidsregels behorende bij de Verordening Fysieke Leefomgeving.
 - b. Voor een tijdelijk bouwwerk buiten de bebouwde kom is een vergunning nodig voor maximaal
100 m² extra boven op het omgevingsplan. Deze vergunning heeft dezelfde termijn als de
persoonsgebonden vergunning voor de pré-mantelzorgwoning of generatiewoning.
 - c. Voor een permanent bouwwerk is er geen maximale termijn. Een vergunning is mogelijk
niet nodig als de bouwactiviteiten passen binnen het omgevingsplan en/of de regels voor
vergunningsvrij bouwen. Als dit niet het geval is, is een vergunning altijd verplicht.

Artikel 6 Ongedaan maken van de tijdelijke woning (verwijderen of onklaar maken)

1. Als de tijdelijke woning niet meer wordt gebruikt voor pré-mantelzorg of generatiewonen, moet
deze verwijderd of onklaar gemaakt worden:
 - a. Een tijdelijk bouwwerk, zoals beschreven in artikel 5 lid 2a en 2b, moet volledig verwijderd
worden.
 - b. Een tijdelijke woning in een permanent bouwwerk, zoals beschreven in artikel 5 lid 2c, moet
onklaar gemaakt worden door het verwijderen van de keuken. Het moet duidelijk zijn dat de
woning niet meer wordt bewoond.

Artikel 8 Geldende parkeernorm bij de tijdelijke woning

1. Voor een pré-mantelzorgwoning of generatiewoning moet parkeren op eigen terrein gerealiseerd
worden.

Artikel 9 Leges, anterieure overeenkomst en nadeelcompensatie

1. Aan het indienen van een aanvraag zijn leges verbonden. Deze leges staan in de meest actuele
legesverordening van de gemeente Hollands Kroon. De leges kunnen bestaan uit de activiteit
bouwen (omgevingsplan) en afwijken van regels uit het omgevingsplan (bijvoorbeeld een kleine
buitenplanse afwijking).
2. Als de gemeente toestemming geeft om af te wijken van het omgevingsplan of de beheersveror-
dening voor een tijdelijke woning, kan de gemeente specifieke afspraken maken en vastleggen
in een anterieure overeenkomst. Deze afspraken kunnen gaan over financiële bijdragen aan
ruimtelijke ontwikkelingen, zoals groen, waterberging, infrastructuur, plankosten en nadeelcom-
pensatie. Als de aanvrager weigert een dergelijke overeenkomst te sluiten of niet op tijd sluit,
wordt de vergunning geweigerd.

Mogelijke extra kosten:

- a. Kosten voor het opstellen van een anterieure overeenkomst.
- b. Situatiespecifieke kosten, zoals het aanleggen van een inrit, het verwijderen van groen of het verplaatsen van verlichtingspalen.
- c. Eventuele nadeelcompensatie.

§4 Slotbepalingen

Artikel 10 Onvoorziene omstandigheden/hardheidsclausule

Op basis van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht kan het college afwijken van deze beleidsregels als het toepassen ervan voor één of meer belanghebbenden onevenredige gevolgen zou hebben door bijzondere omstandigheden. Bijzondere omstandigheden kunnen onder andere zijn: ernstige gezondheidsproblemen, plotselinge veranderingen in de gezinssituatie, of andere onvoorziene persoonlijke omstandigheden.

Onevenredige gevolgen zijn situaties waarin de toepassing van de beleidsregels leidt tot disproportionele nadelen voor de belanghebbende(n) in verhouding tot de doelen van de beleidsregels.

Het college kan afwijken in ruimere of beperkende zin, met een goede motivering. Belanghebbenden kunnen een verzoek tot afwijking indienen door een schriftelijk verzoek in te dienen bij het college, waarin de bijzondere omstandigheden en de onevenredige gevolgen duidelijk worden beschreven. Het college beoordeelt elk verzoek op individuele basis en volgt daarbij een zorgvuldige afwegingsprocedure.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na die waarop bekendmaking heeft plaatsgevonden.