

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Heeze-Leende 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heeze-Leende;

Gezien het voorstel van 1 april 2025;

Gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1, eerste lid onder a, van de Omgevingswet;

Mede gelet op het gemeentelijke woonbeleid van de gemeente Heeze-Leende;

Het geldende omgevingsplan;

Het Besluit bouwwerken leefomgeving;

Besluiten:

De Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Heeze-Leende 2025 vast te stellen:

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Heeze-Leende 2025'

Inleiding

De huidige wetgeving biedt mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen. Dit kan echter alleen als er aantoonbaar sprake is van mantelzorg. Vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgbehoefte wil de gemeente Heeze-Leende het mogelijk maken hier in een vroeg stadium op te anticiperen door passende woonruimte met een tijdelijk karakter mogelijk te maken met de nabijheid van een toekomstige mantelzorger.

Doel

De beleidsregel heeft tot doel om een kader te scheppen waar burgemeester en wethouders van haar bevoegdheid tot het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning, in afwijking van het omgevingsplan, gebruik kan maken.

Middels pré-mantelzorgwoningen kunnen inwoners die de AOW-leeftijd hebben bereikt of mensen die de AOW-leeftijd nog niet bereikt hebben maar een voortschrijdende aandoening hebben in een vertrouwde omgeving blijven wonen, vooruitlopend op een situatie van mantelzorg.

Onder de mensen met een voortschrijdende aandoening vallen inwoners met een progressieve ziekte en jongeren met een beperking. Op deze manier kunnen ook deze inwoners op een laagdrempelige manier, met een bepaalde mate van zelfstandigheid, wonen in hun bekende thuissituatie. We stimuleren hiermee dat inwoners op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar kunnen omkijken.

Tevens wordt hiermee extra (tijdelijke) woonruimte gecreëerd en wordt hiermee voorzien in een woonbehoefte.

Artikel 1 Definities

1. **Hoofdwoning:** de woning die op het perceel waar de pré-mantelzorglocatie is voorzien op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is toegestaan.
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 een zelfstandige wooneenheid), in of bij een hoofdwoning, van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.
4. **Huisvesting in verband met pré-mantelzorg:** huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid,) in of bij een hoofdwoning, van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg gaat verlenen aan of ontvangen van een bewoner van de hoofdwoning. Huisvesting in verband met pré-mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw als onderdeel 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 (artikel 1.1. bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving).

6. **Mantelzorgwoning:** zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving).
7. **Medische indicatie:** een medische indicatie is een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige, gebiedsteammedewerker of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur 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. De basisfuncties zijn zonder traplopen bereikbaar.
9. **Permanente bebouwing:** bebouwing waarbij geen sprake is van een woonunit.
10. **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 vanaf dat moment wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning zoals bedoeld in het Omgevingsplan van de gemeente Heeze-Leende.
11. **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, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van Bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De toekomstig zorgbehoevende zal vanwege een voortschrijdende aandoening, of vanwege het bereiken van de AOW leeftijd, in de toekomst waarschijnlijk mantelzorg nodig hebben.
12. **Sociale relatie:** mensen met een familierelatie in de eerste, tweede of derde graad
13. **Voortschrijdende aandoening:** 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.
14. **Woonunit:** een demontabele of verplaatsbare woning welke niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt.
15. **Zelfstandige woning/wooneenheid (met een eigen (Z) huisnummer en voordeur):** een woonruimte welke een eigen toegang heeft (eventueel via een centrale hal) en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond en beschikt over de wezenlijke voorzieningen zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.
16. **Zorgverlener:** een persoon met een sociale relatie tot de zorgontvanger die mantelzorg verleent aan de zorgontvanger.

Artikel 2 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Heeze-Leende.
2. De tijdelijke omgevingsvergunning zal voor maximaal 10 jaar verleend worden. Daarna zal beoordeeld worden of het nodig is een nieuwe omgevingsvergunning te verlenen.
3. 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 pré-mantelzorgwoning binnen twee maanden verwijderd te worden. In bestaande bebouwing dient de bewoning van het pré-mantelzorg gedeelte van het pand gestaakt te worden. De situatie dient binnen twee maanden in overeenstemming te zijn en te blijven met het op dat moment geldende planologisch kader op de betreffende locatie. Het toegekende (Z) huisnummer zal worden ingetrokken.

Artikel 3 Toetsingskader

3.1 Huisvesting in verband met pré-mantelzorg

1. De pré-mantelzorgwoning mag door maximaal twee personen bewoond worden die in de toekomst mantelzorg nodig hebben of mantelzorg gaan verlenen.
2. Er is een sociale relatie tussen de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning en de hoofdwoning op het perceel.
3. Er is geen medische indicatie vereist vanaf het bereiken van de AOW leeftijd.
4. Een medische indicatie is vereist indien er sprake is van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot mantelzorgbehoefte kan leiden en nog niet de AOW leeftijd bereikt is of als het gaat om een jongere met een beperking.
5. De bewoners worden op het (tijdelijke) adres van de pré-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

6. Er is een schriftelijke verklaring vereist van de toekomstige zorgverleners dat mantelzorg wordt verleend zodra en zolang dat nodig is.

3.2 Gebouw

1. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.
2. Het moet om een nultreden-woning gaan tenzij de mantelzorgontvanger woonachtig is in de hoofdwoning. In dat geval dient aangetoond te worden dat de hoofdwoning een nul-treden woning is of wordt.
3. Een pré-mantelzorgwoning dient te voldoen aan de bepalingen uit het Besluit bouwwerken leef-omgeving.
4. Maximale oppervlakte pré-mantelzorgwoning: een pré-mantelzorgwoning mag maximaal 100 m² bedragen met dien verstande dat bij permanente bebouwing de maximale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zoals opgenomen in het omgevingsplan niet overschreden mag worden.
5. De maximale afstand tussen hoofdwoning en pré-mantelzorgwoning bedraagt: 30 meter.
6. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3,50 meter en 5 meter (indien niet in bestaande bebouwing gerealiseerd), conform wijze van meten volgens het ter plaatse geldende omgevingsplan
7. De pré-mantelzorgwoning moet worden gebouwd op het perceel / de percelen van de bestaande hoofdwoning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger bij voorkeur binnen de functie 'Wonen' of 'Tuin'. Het realiseren van een pré-mantelzorgwoning binnen een andere functie is alleen mogelijk als aangetoond is dat het realiseren van een pré-mantelzorgwoning niet mogelijk is binnen de functies 'Wonen' en 'Tuin'. Het realiseren van een pré-mantelzorgwoning binnen de functies 'Natuur' en 'Bos' is niet toegestaan.
8. Per hoofdwoning mag maximaal één pré-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning gerealiseerd worden.
9. De pré-mantelzorgwoning wordt gebouwd op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande hoofdwoning 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 hoek-percelen of anderszids bijzondere situaties kan per casus maatwerk geleverd worden. De afwijking en het besluit omgevingsvergunning dienen hierbij voldoende gemotiveerd te zijn.
10. Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, alsook ten aanzien van de situering hiervan. Ook de bedrijfsvoering van om-liggende bedrijven mag niet worden beperkt.
11. Het gebruik van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doen aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en/of evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
12. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, tenzij aangetoond kan worden dat het niet tot een toename leidt.
13. Hemelwater van het bouwoppervlak van een nieuw te bouwen pré-mantelzorgwoning en nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd.
14. Het betreft hier geen reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte. Daarvoor gelden andere regels en voorwaarden.

3.3 Omgevingsdialog

Aanvrager is verplicht met de buurt een omgevingsdialog op grond van de Omgevingswet te voeren. Dit betekent dat de aanvrager de buurt moet informeren over het plan zodat de buurt kan aangeven wat ze van het plan vinden en of ze nog wensen, tips of bezwaren hebben. De omgevingsvergunningsaanvraag moet een verslag bevatten met daarin de resultaten van de omgevingsdialog.

Artikel 4 Voorschriften omgevingsvergunning

In de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften opgenomen:

1. De pré-mantelzorgwoning mag niet worden bewoond en/of gebruikt voor andere doeleinden dan huisvesting van (toekomstig) mantelzorgontvanger of (toekomstig) zorgverlener.
2. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege zodra:
 - Sprake is van een verhuizing van de toekomstige zorgverlener of zorgontvanger;
 - De (pré)mantelzorgbehoefte vervalt;
 - De toekomstige zorgverlener of zorgontvanger komt te overlijden.

- Na ommekomst van 10 jaar
- 3. Indien sprake is van een situatie als bedoeld in lid 2 van dit artikel dient de pré-mantelzorgwoning binnen 2 maanden verwijderd te worden. In permanente bebouwing dient de bewoning van het pré-mantelzorggedeelte gestaakt te worden en moeten de woonvoorzieningen (zoals keuken of badkamer) binnen twee maanden verwijderd zijn, zodanig dat er geen sprake meer is van een woning.
- 4. Wijzigingen van relevante omstandigheden dienen door zorgverlener of zorgontvanger aan de gemeente te worden gemeld. Dit zijn omstandigheden waardoor de (toekomstige) zorg niet meer verleend kan of hoeft te worden.

Artikel 5 Weigering omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning voor een pré-mantelzorgwoning wanneer:

1. Niet voldaan wordt aan het in artikel 3 beschreven toetsingskader.
2. Het gebouw waarvoor de vergunning is aangevraagd, niet geschikt gemaakt kan of zal worden om te voldoen aan de voor bewoning geldende eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat bij het afwijken van het omgevingsplan geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving.
4. Vaststaat dat sprake is geweest van misbruik van dit beleid of redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er een risico bestaat op misbruik van deze regelgeving in de toekomst. Hiervoor kan onder meer maar niet uitsluitend worden gekeken naar eerder naleefgedrag met betrekking tot (pré)mantelzorgverlening.

Artikel 6 Hardheidsclausule

1. Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

Artikel 7 Inwerkingtreding

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

Artikel 8 Aanhaaltitel

1. Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Heeze-Leende 2025'.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Heeze-Leende d.d. 8 april 2025

*De burgemeester,
T.M. Heldens*

*De secretaris,
M.C.I. Smits*