

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Noardeast-Fryslân 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van hoofdstuk 5 Omgevingswet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend ten behoeve van een pré-mantelzorgwoning;

BESLUIT:

Vast te stellen de 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Noardeast-Fryslân 2025':

Artikel 1 Begrippen

- a. Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw (de woning) 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, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied (bron: Besluit bouwwerken leefomgeving).
- b. Besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa), om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het omgevingsplan) als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen.
- c. Bopa: een activiteit waarmee wordt afgeweken van de regels van het omgevingsplan.
- d. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
- e. Sociale relatie: het opbouwen en onderhouden van relaties met verschillende mensen zoals familie, vrienden, collega's, partners, burens, leden van een vereniging, etc.
- f. Pré-mantelzorg: anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte waarvan verwacht wordt dat binnen 10 jaar wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.
- g. Pré-mantelzorgwoning: een zelfstandige woonruimte die wordt gebruikt voor pré-mantelzorg en die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.
- h. Woonerf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw (de woning) en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
- i. Zij-erfgebied: gebied tussen het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel het verlengde van de zijgevel en de achtererfgrens.

Artikel 2 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 persoonsgegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning.
- b. Een beschrijving van de sociale relatie tussen zorgverlener en zorgontvanger.
- c. Een motivatie die aantoont dat binnen 10 jaar wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van de Bopa voor een pré-mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval:

- a. De voorwaarde dat de Bopa alleen geldt voor het gebruik als (pré)mantelzorgwoning door die personen die in de aanvraag genoemd zijn.
- b. De voorwaarde dat de eigenaar van het perceel, waarop de pré-mantelzorgwoning is gesitueerd, het college op de hoogte stelt van het beëindigen of vervallen van de pré-mantelzorgsituatie of van een wijziging in de samenstelling daarvan.

- c. De informatie dat de omgevingsvergunning wordt ingetrokken als de (pré)mantelzorgwoning niet meer als zodanig in gebruik is. Het intrekken van de Bopa heeft tot gevolg dat de (pré)mantelzorgwoning moet worden verwijderd of dat de woonvoorzieningen, zoals een keuken of badkamer, moeten worden verwijderd.

Artikel 4 Toetsingskader

De pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal één pré-mantelzorgwoning per woonperceel bij een bestaande woning die bewoond wordt door de zorgverlener. Het is ook toegestaan dat de zorgverlener de pré-mantelzorgwoning betreft.
- b. De pré-mantelzorgwoning wordt bewoond door één huishouden.
- c. Er is sprake van een sociale relatie tussen de zorgverlener en zorgontvanger.
- d. De pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd in het achtererfgebied. Als dat niet mogelijk is in het zij-erfgebied mits stedenbouwkundig ingepast. Er mag geen tweede woonperceel ontstaan, bijvoorbeeld door eigen oprit, erfinrichting, etc.
- e. De pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal één bouwlaag met eventueel kap, zonder verblijfsruimte op de verdieping.
- f. De pré-mantelzorgwoning heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 respectievelijk 5 meter.
- g. De pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m², mits niet meer dan 50% van het woonerf wordt bebouwd. De onbebouwde buitenruimte van het woonerf bedraagt tenminste 15 m².
- h. De pré-mantelzorgwoning is rechtstreeks toegankelijk voor hulpdiensten. De route mag niet door andere gebouwen of bouwwerken voeren.
- i. De pré-mantelzorgwoning is rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk.

Artikel 5 Overige voorwaarden

- a. De pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot een onevenredige verstoring van de parkeersituatie, openbare orde, veiligheid, gezondheid of tot een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse en/of in de directe omgeving.
- b. Er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende (woon)erven, bedrijven of bedrijvigheid.
- c. De pré-mantelzorgwoning moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige.

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 een dag na de bekendmaking van het besluit.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Noardeast-Fryslân 2025".

Ondertekening

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân, d.d. 7 mei 2025

burgemeester,

mr. J.G. Kramer

secretaris,

H.J.C.M Verbunt MBA

Toelichting

In de Omgevingsvisie gemeente Noardeast-Fryslân (vastgesteld 11 juli 2024) staat dat we een aantrekkelijke woongemeente willen blijven en daarom streven naar voldoende woningen van goede kwaliteit passend bij de woonwensen van de verschillende doelgroepen. We spelen in op trends en ontwikkelingen die invloed hebben op het ruimtegebruik en de druk op de ruimte.

Eén van deze ontwikkelingen is de verandering van de samenstelling en omvang van de bevolking. Het aantal 65-plussers, met name het aantal 85-plussers, zal de komende jaren stijgen. We verwachten een toename van de zorgvraag, niet alleen door het stijgende aantal ouderen maar ook door het toenemende aantal chronische en progressieve zieken. Daarnaast zijn er tekorten in het zorgpersoneel en mag het aantal intramurale verpleeghuisplekken volgens huidig landelijk beleid niet worden uitgebreid. Dit betekent dat in verpleeginstellingen straks alleen nog plek is voor diegenen met een zeer intensieve zorgvraag. Een groeiende groep inwoners, met name ouderen, valt daarbuiten en is dus langer aangewezen op het zelfstandig wonen, ook als de zorgvraag toeneemt.

We vinden het belangrijk dat onze inwoners zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en meedoen in de samenleving. Dit staat in de gemeentelijke Visie op wonen met welzijn en zorg. We stimuleren de zelfredzaamheid en veerkracht van onze inwoners. Een passende en zorggeschikte woning kan daarbij helpen.

Als iemand qua woonsituatie vooruit wil lopen op toekomstige mantelzorg, dan willen wij dat zoveel mogelijk faciliteren. Vanuit deze gedachte is een pré-mantelzorgwoning mogelijk. Dit sluit aan bij ons principe vanuit de omgevingsvisie dat combinaties van functies voorgaan op enkelvoudige functies. De pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan enkele regels. Daarvoor is een toetsingskader opgesteld.

Het is ook toegestaan dat de zorgverlener de pré-mantelzorgwoning betreft. Zodra de (pré-)mantelzorgsituatie is beëindigd, moet de woning worden verwijderd. Wij vragen daarom aan de zorgverlener om inzage te geven in de toekomstige woonsituatie.

We proberen klimaatadaptief bouwen zoveel mogelijk te stimuleren, om rekening te houden met klimaatbestendigheid, hittestress, droogte en biodiversiteit. Dit kan bijvoorbeeld door het kiezen voor een groen dak van de pré-mantelzorgwoning.

Met de beleidsregel pré-mantelzorgwoningen faciliteren we onze inwoners om te kunnen anticiperen op toekomstige mantelzorg. Door het realiseren van een zorggeschikte pré-mantelzorgwoning kunnen inwoners zelfstandig blijven wonen en de benodigde ondersteuning binnen hun eigen netwerk organiseren.