

Beleidsregel van de gemeente Berkelland over premantelzorgwoningen 2025

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. Bewoning van de premantelzorgwoning: de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte waarbij de intentie is om op termijn de woning te benutten ten behoeve van een mantelzorgsituatie. De intentie hiertoe wordt voorafgaand aan de vergunningaanvraag door mantelzorger(s) en mantelzorgontvanger(s) besproken en samen vastgelegd in een intentieverklaring.
2. Hoofdwoning: een bestaand hoofdgebouw dat gedurende de aanwezigheid en het gebruik van een premantelzorgwoning in gebruik is voor de woonfunctie.
3. Huishouden: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.
4. Huisvesting in de premantelzorgwoning: huisvesting in een zelfstandige wooneenheid bij een hoofdwoning, van maximaal twee personen, van wie naar verwachting ten minste één persoon in de toekomst mantelzorg gaat ontvangen van- of gaat leveren aan een bewoner van de hoofdwoning.
5. Intentieverklaring: schriftelijke verklaring van de bij een vergunning voor premantelzorg betrokken partijen waarin de intentie wordt uitgesproken dat mantelzorg verleend wordt door potentiële mantelzorgers aan potentiële mantelzorgontvangers.
6. Langst-levende-principe: De omgevingsvergunning is persoonsgebonden. In geval van een echtpaar/partners staat deze op beider namen. Bij het overlijden van een van de twee gaat dit recht automatisch over naar de langstlevende.
7. Mantelzorg: langdurige, vrijwillige en onbetaalde zorgverlening aan een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, (schoon)ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Deze zorg wordt niet-beroepsmatig verleend voor minimaal 8 uur per week en langer dan 3 maanden.
8. Mantelzorger: een persoon die mantelzorg verleent aan de mantelzorgontvanger.
9. Mantelzorgontvanger: een persoon die mantelzorg ontvangt van de mantelzorger.
10. Voortschrijdende progressieve ziekte: een ziekte waarvan een medisch specialist vanuit de prognose van de ziekte langdurige intensieve zorg binnen een afzienbare termijn verwacht.
11. Nultredenwoning: wooneenheid die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapmogelijkheid) gelijkvloers en rolstoel toe- en doorgankelijk zijn.
12. Premantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit, waar tijdelijke huisvesting plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De oppervlakte van de woning mag maximaal 100m² bruto vloeroppervlakte (BVO) zijn. Het BVO is inclusief dragende muren, vides, gevels enz. Dit geldt ook voor de helft van scheidingsconstructie (binnenmuren). Dit is vastgelegd in het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving). De premantelzorgwoning mag worden bewoond door 1 huishouden bestaande uit ten hoogste 2 personen.
13. Sociale relatie: de band tussen twee of meer mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit dient bij voorkeur een familieband te zijn.
14. Woonunit: een demontabele of verplaatsbare woning welke niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt.
15. Zelfstandige wooneenheid (met een eigen huisnummer en voordeur). Een VBO: zelfstandig verblijfsobject met een woonfunctie (heeft eigen toegang en beschikt over de wezenlijke voorzieningen zoals sanitair, kookgelegenheid, slaapvoorziening en wasgelegenheid).
16. Omgevingsgesprek: het gesprek dat de aanvragers hebben met de directe omgeving om hen te informeren over hun initiatief. Door goede communicatie is de kans kleiner dat er later in het traject problemen ontstaan en bezwaar en beroep ontstaat.

Artikel 2 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van premantelzorgwoningen binnen de gehele gemeente Berkelland.
2. De beleidsregel dient binnen twee jaar te worden geëvalueerd en op basis daarvan wordt besloten over eventuele voortzetting van de beleidsregel, al dan niet in aangepaste vorm.

Artikel 3 De vergunning

Algemeen

1. Voor de realisatie van de premantelzorgwoning dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan te worden aangevraagd. Daarbij is de afwijking nodig voor het tijdelijk realiseren van een extra wooneenheid (gebruik) binnen de bouwmogelijkheden uit het geldende omgevingsplan voor het vergroten van woningen en het realiseren van bijgebouwen.
2. Na afloop van de persoonsgebonden omgevingsvergunning dient de premantelzorgwoning binnen 3 maanden ontmanteld of verwijderd te worden indien deze als vrijstaande unit is gerealiseerd. Is voor de premantelzorgwoning gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, dan dient deze ontmanteld te worden (voor bewoning ongeschikt te worden gemaakt) en teruggebracht te worden naar de vorige functie of een andere, niet met het omgevingsplan strijdige, functie of gebruik. Ook vervalt het adres dat is toegekend en zal gebruik als woning niet langer worden toegestaan.
3. Het gestelde in het tweede lid is niet van toepassing indien binnen 3 maanden na afloop van de persoonsgebonden omgevingsvergunning opnieuw een aanvraag voor een premantelzorgwoning is ingediend waar positief op wordt beschikt.
4. Alle kosten die verband houden met het planologisch mogelijk maken van de bouw van de woning(en), zoals leges, advies-, onderzoeks-, en (eventuele) planschadeposten (nadeelcompensatie), komen voor rekening van de aanvrager.
5. Bij verkoop van de hoofdwoning dient er actief (al dan niet via de makelaar) te worden gemeld wat de status is van de premantelzorgwoning zodat dit helder is voor eventuele kopers.

Premantelzorg

1. De omgevingsvergunning voor een premantelzorgwoning wordt in de vorm van een persoonsgebonden beschikking op naam van de (toekomstige) mantelzorgontvangers of mantelzorgers verleend. Deze vergunning geldt voor de duur van maximaal 10 jaar na verlening en kan – mits op dat moment nog steeds wordt voldaan aan de voorwaarden – verlengd worden met (telkens) 5 jaar.
2. Om te voorkomen dat een van de echtgenoten/partners na het overlijden van de ander uit de woning wordt gezet is er een langst-levende-principe van toepassing.
3. De vergunning voor een premantelzorgwoning vervalt eerder dan de termijn in het eerste lid in het geval;
 - a. Beide bewoner(s) van de premantelzorgwoning verhuizen of komen te overlijden;
 - b. alle bewoners van de hoofdwoning, verhuizen of komen te overlijden.
4. Na beëindiging van de mantelzorgrelatie door verhuizing of overlijden als bedoeld in het tweede lid dienen de aanvragers binnen drie maanden de gemeente hierover te informeren.

Artikel 4 Toetsingskader

Onderdeel A

Premantelzorg

1. Bewoning van de premantelzorgwoning is toegestaan door maximaal 2 personen waarvan ten minste 1 persoon de AOW-gerechtigde leeftijd (in 2024 is dit 67 jaar) heeft bereikt of door maximaal 2 personen die in de toekomst mantelzorg gaan verlenen of door maximaal 2 personen waarvan er bij 1 van hen sprake is van een voortschrijdende progressieve ziekte. Hiervoor dient de toekomstige mantelzorgontvanger een medische verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of sociaal-medisch adviseur aan te leveren.
2. Voor een premantelzorgwoning is geen mantelzorgindicatie vereist. Er dient wel een gesprek plaats te vinden tussen de aanvragers (toekomstig mantelzorgontvangers en verleners) waarbij de bewoner(s) van de hoofdwoning verklaren zich bewust te zijn van de toekomstige mantelzorgtaken en welwillend te staan tegenover de uitvoering ervan en deze zorg zullen verlenen zodra en zolang dat nodig is. Ter vastlegging van dit gesprek wordt door de toekomstige mantelzorgontvanger(s) en mantelzorgverlener(s) een intentieverklaring ondertekend waarmee zij aangeven bekend te zijn met de consequenties van het realiseren van de premantelzorgwoning. Bij deze verklaring dient tevens de sociale relatie tussen de bewoners van de hoofdwoning en de premantelzorgwoning aangetoond te worden. De intentieverklaring wordt als bijlage bij de vergunningsaanvraag door aanvragers verstrekt.
3. Ondanks het tijdelijke karakter valt de premantelzorgwoning zowel onder de OZB heffing als onder de overige gemeentelijke belastingen en heffingen die passen bij een zelfstandige woning.

Onderdeel B

Algemeen

1. Er dient sprake te zijn van een sociale relatie of een familie relatie tussen de bewoner(s) van de premantelzorgwoning en de hoofdwoning op het perceel. Dit is een voorwaarde voor het verlenen van de vergunning.
2. De bewoners van de premantelzorgwoning worden op het adres van die woning ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) en krijgen een 'eigen adres', gebaseerd op het adres van de hoofdwoning, aangevuld door de toevoeging 'M'.
3. Een premantelzorgwoning dient te voldoen aan de bepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en dient qua uitstraling passend te zijn in de omgeving, zulks ter beoordeling aan het bevoegd gezag.
4. De premantelzorgwoning is altijd een nultredenwoning en kan op basis van geringe aanpassingen geschikt worden gemaakt aan de ontstane of gewijzigde zorgbehoefte op termijn.
5. Per bestaande woning (VBO met woonfunctie) mag maximaal één premantelzorgwoning worden gerealiseerd.
6. Het gebruik van de premantelzorgwoning mag niet leiden tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid en onevenredige afbreuk doen aan het (woon)karakter van de buurt en/of onevenredig afbreuk doen aan erfgoedwaarden. Er dient sprake te zijn van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening. Dit ter beoordeling aan het bevoegd gezag.
7. Parkeren moet in principe plaatsvinden op eigen terrein tenzij aangetoond kan worden dat het plaatsen van de premantelzorgwoning niet tot een toename van de parkeerbehoefte leidt.
8. Hemelwater van het bouwoppervlak van de premantelzorgwoning en nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd.
9. Voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning is het aan te bevelen om een omgevingsgesprek te voeren. Het doel van dit omgevingsgesprek is het informeren van de buurt over de plannen.
10. De kosten die verbonden zijn aan het realiseren, plaatsen of aanpassen van een premantelzorgwoning zijn voor initiatiefnemer/vergunninghouder zelf. Voor deze kosten kan geen beroep worden gedaan op de WMO. De kosten voor het afbreken van de woning/unit na einde gebruik of na handhavend optreden worden tevens gedragen door de initiatiefnemer/vergunninghouder.
11. Ten aanzien van de premantelzorgwoning gelden de volgende eisen aan maatvoering en situering:
 - a) De oppervlakte van de woning mag maximaal 100m² bruto vloeroppervlakte (BVO) zijn (incl. berging). Het BVO is inclusief dragende muren, vides, gevels enz. Dit geldt ook voor de helft van scheidingsconstructie (binnenmuren). Dit is vastgelegd in het Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving). Met dien verstande dat het maximaal te bebouwen oppervlak zoals opgenomen in het omgevingsplan niet overschreden mag worden;
 - b) Indien de premantelzorgwoning een bestaand gebouw tijdelijk wordt getransformeerd naar wonen en de oppervlakte van dit gebouw is groter dan 100 m², dan kan maximaal 100 m² van het gebouw worden getransformeerd tot tijdelijke woning. De rest van het gebouw krijgt of behoudt een andere functie.
 - c) De premantelzorgwoning wordt bij voorkeur gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing. Als dat niet mogelijk is kan het ook in de vorm van een separate premantelzorgwoning. Deze laatste mag niet aan de hoofdwoning vast worden gebouwd.

Aanvullend voor aanvragen binnen de bebouwde kom

- a. Het realiseren van een nieuwe premantelzorgwoning is alleen mogelijk binnen de bouw mogelijkheden die de bouwregels van het geldende omgevingsplan bieden voor het realiseren van bijgebouwen of, indien wordt gekozen voor een inpandige premantelzorgwoning, voor het uitbreiden van de hoofdwoning. Ook moet er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, omgevingswet).
- b. Een premantelzorgwoning mag maximaal bestaan uit 1 bouwlaag en dient op de begane grond gesitueerd te zijn;

Aanvullend voor aanvragen buiten de bebouwde kom

- c. Percelen met de functie Natuur, Bos, Groen – Landschapselement of gebouwen met een specifieke bouwaanduiding- Veldschuur, komen in ieder geval niet in aanmerking voor tijdelijke premantelzorgwoningen.
- d. In het buitengebied is het realiseren van een premantelzorgwoning alleen mogelijk binnen de bouw mogelijkheden voor het vergroten van een (bedrijfs)woning of voor het realiseren van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen.
- e. Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de premantelzorgwoning en ten aanzien van de situering hiervan. Ook de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven mag niet worden beperkt en er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal).

- f. verschijningsvorm met kap niet aansluit bij het kappenbeeld op de locatie, dan is een plat afgedekt volume mogelijk, maar is de situering beperkt tot op het achtererf tussen of bij de bestaande bijgebouwen.
 - g. Verdere vrijstaande bebouwing (berging inpandig) t.b.v. de tijdelijke premantelzorgwoning op het erf is niet toegestaan. Eventuele berging voor de tijdelijke premantelzorgwoning dient in de bestaande bouwmassa te worden ondergebracht.
 - h. De premantelzorgwoning dient gebruik te maken van dezelfde toegang tot erf als het hoofdgebouw.
- Inspiratiedocument bij toevoeging van een tijdelijke premantelzorgwoning is "Achterhoekse erven veranderen".

Artikel 5 Hardheidsclausule

Indien bijzondere en onvoorziene omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kan het college van burgemeester en wethouders naar aanleiding van een aanvraag afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel zolang daarbij sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal).

Artikel 6 Handhaving

Het college houdt toezicht op de naleving van de op grond van deze beleidsregel gestelde voorwaarden. Zowel bij aanvang, tijdens de periode en bij beëindiging van de (pre)mantelzorgsituatie. De vergunning zelf is tijdelijk en persoonsgebonden.

De intentieverklaring over de mantelzorg, het persoonsgebonden karakter van de vergunning, de andere voorwaarden ten aanzien van handhaving/monitoring en de tijdelijkheid maken deel uit van de vergunningsvoorschriften.

Gedurende de vergunningsperiode zal er periodiek monitoring plaatsvinden over de actuele situatie. Een jaar voordat de vergunning verloopt wordt de vergunninghouder hiervan op de hoogte gesteld en wordt verzocht om tijdig een nieuwe vergunningaanvraag te doen.

De premantelzorgwoningen krijgen in de Basisregistratie Personen (GRP) een huisnummer met een toevoeging M. Als er een mutatie plaatsvindt in het Woning Registratie Systeem (WRS) dan komt er een melding naar handhaving.

Op het moment dat de gemeente constateert dat in strijd wordt gehandeld met dit beleid of dat het gebruik van de premantelzorgwoning/unit voor een ander doel dan bedoeld in dit beleid is aangewend, zal er handhavend opgetreden worden.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking van het besluit tot vaststelling van de beleidsregel.

13 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

*de secretaris,
drs. J. Jonker*

*de burgemeester,
drs. J.H.A. van Oostrum*

TOELICHTING OP DE REGELING

Inleiding

De huidige wetgeving biedt mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen om iemand die zorg behoeftig is te ondersteunen vanuit een nabij gelegen huiselijke plek. Bekijk op [Mantelzorg.nl](https://www.mantelzorg.nl) de mogelijkheden voor een mantelzorgwoning.

Er is landelijk, maar ook in de gemeente Berkelland een toenemende behoefte aan preventieve mantelzorgwoningen om de grote dubbele vergrijzingsgolf – er komen meer ouderen en ze worden ouder – op te vangen. Een premantelzorgwoning is een nultredenwoning woning met een tijdelijke woonbestemming op basis van een persoonsgebonden vergunning.

In de huidige praktijk is het al mogelijk om (vergunningsvrije) mantelzorgwoning te plaatsen als er sprake is van mantelzorg. Het VoorMekaarteam van de gemeente Berkelland stelt vast of er sprake is van mantelzorg en welke mantelzorgrelatie er is. Mantelzorg is langdurige, vrijwillige en onbetaalde zorgverlening aan een chronisch zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, (schoon)ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Deze zorg wordt niet-beroepsmatig verleend voor minimaal 8 uur per week en langer dan 3 maanden. Als er sprake is van mantelzorg ontvangt de inwoner de beoordeling op schrift (mantelzorgverklaring) en kan er in principe een mantelzorgwoning worden geplaatst. Ondanks het feit dat het vergunningsvrij is wordt het plan nog wel getoetst aan het omgevingsplan.

Bij de gemeente bestaat de wens om ook in te spelen op de toenemende vraag die er leeft bij de inwoners om juist in een eerder stadium te anticiperen op mogelijke toekomstige mantelzorg. De huidige regels en het huidige beleid (van het rijk) zijn echter gericht op mantelzorgsituaties en sluiten daarmee niet goed aan op deze behoefte. Premantelzorg is immers bedoeld voor de groep die nog geen indicatie voor zorg heeft. Voorwaarde is wel dat de aanvrager de AOW leeftijd heeft bereikt of in het geval dat er sprake is van een voortschrijdende progressieve ziekte. Premantelzorg is dus primair gericht op personen boven de AOW-leeftijd om vanuit ouderdom vooruitlopend op mantelzorg in een zorgvraag te kunnen voorzien. Voor personen onder de AOW leeftijd is ook een premantelzorgwoning mogelijk, maar alleen als er sprake is van een voortschrijdende progressieve ziekte waarvan een medisch specialist vanuit de prognose ziekte langdurige intensieve zorg binnen een afzienbare termijn verwacht.

Doel van de beleidsregel

Wij willen als gemeente inspelen op- en ruimte bieden aan deze maatschappelijke ontwikkeling en met de voorliggende beleidsregel komen we hieraan tegemoet. We voorzien een probleem in de vanzelfsprekendheid waarmee in de toekomst zorg geleverd kan worden in situaties waar dit nodig is. Bij deze premantelzorgregeling gaat het om een persoonsgebonden vergunning voor een termijn van 10 jaar met de mogelijkheid om deze te verlengen.

We krijgen als gemeente steeds vaker vragen van mensen die preventief willen investeren in het samen wonen van meerdere generaties en het op termijn verlenen van mantelzorg. De huidige planologische beleidskaders bieden soms geen mogelijkheid voor deze specifieke woonwens zodat er behoefte is aan specifiek beleid voor premantelzorgwoningen. Hiermee sluit de beleidsregel aan bij de uitgangspunten voor een sterke sociale basis en een vitale leefomgeving zoals die in de Omgevingsvisie Berkelland (vastgesteld 28 mei 2024) zijn verwoord.

Daarbij staat voorop dat niet overal een premantelzorgwoning kan worden geplaatst. Er moet wel ruimte voor zijn en de omgeving mag er niet onevenredig door belast worden. Verder gelden ook voor het realiseren van de premantelzorgwoning de algemene uitgangspunten van een goede ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat we in de beleidsregel met ruimtelijke kaders komen om deze woningen goed in te passen in de omgeving en om er voor te zorgen dat ook voor de premantelzorgwoningen zelf sprake is van een goede woon- en leefomgeving.

Deze beleidsregel wordt binnen twee jaar geëvalueerd en zal worden besloten over de voortzetting van het beleid.

De huidige context

De gemeente Berkelland heeft – net als meer gemeenten in de regio - te maken met dubbele vergrijzing. Het aandeel ouderen in de bevolking neemt toe en de ouderen worden ouder. Het is evident dat daarmee de zorgvraag ook gaat stijgen. Daarnaast vraagt dubbele vergrijzing en een stagnerende woningmarkt om extra maatregelen. En, in het belang van een vitaal buitengebied zijn premantelzorgwoning een uitkomst. Hiermee wordt hiermee geanticipeerd op een toekomstige zorgbehoefte van oudere inwoners in Berkelland.

Dat sluit ook aan bij het Wmo-beleid van de gemeente en de bij uitgangspunten voor een vitale leefomgeving uit de Omgevingsvisie Berkelland. In onze gemeente is het belangrijk dat onze inwoners op leeftijd zo lang mogelijk zelf regie kunnen blijven voeren over hun eigen leven ook wanneer er een zorgbehoefte gaat ontstaan. Dit sluit ook aan bij de wens van ouderen. Het sluit daarnaast aan bij het landelijk beleid van langer zelfstandig wonen waarbij ook langdurige zorg steeds meer in de thuissituatie geleverd zal worden. Daarnaast zien we een trend waarbij steeds minder mantelzorgers steeds meer zorgtaken op zich nemen. In een premantelzorgwoning kunnen inwoners in een vertrouwde omgeving blijven wonen en daar ook de eerste kleine zorgtaken organiseren. De nabijheid kan ervoor zorgen dat het verlenen van zorg voor mantelzorgers minder belastend is. Een goede zorggeschikte woonsituatie kan ook tot uitstel leiden van Wmo ondersteuning. Gelet op het gegeven dat de tijdelijke woningen er best voor een langere periode kunnen staan is het hierbij zaak om ook oog te hebben voor de effecten voor de omgeving en te zorgen voor een goede inpassing in de omgeving.

Een bijkomend effect is dat er vanuit de stagnerende woningmarkt doorstroming ontstaat. Denk hierbij aan ouders die overstappen in een premantelzorgwoning op eigen terrein om ruimte te bieden aan

hun kinderen zodat zij zich kunnen settelen in onze gemeente, vaak met partner en jonge kinderen. Ook willen we als gemeente aantrekkelijk zijn voor huishoudens die terugkeren naar Berkelland omdat ze toe zijn aan de volgende stap in hun wooncarrière.

Kortom, het premantelzorgbeleid heeft in onze optiek zes effecten die binnen de kaders van het woning- en zorgtekort positieve ontwikkelingen bieden:

1. het zorgt ervoor dat ouderen op een voor hun bekende plek kunnen blijven wonen;
2. het genereert doorstroming van huizen binnen de relationele sfeer;
3. het anticipeert op de toekomstige zorgbehoefte en het dreigende zorgtekort in een gemiddeld steeds ouder wordende samenleving;
4. het stimuleert sociale constructies en welzijn;
5. het stimuleert en versterkt onderlinge band om toekomstige zwaardere zorg binnen relationele sfeer op te vangen en
6. het zorgt ervoor dat mantelzorgtaken dichtbij huis uitgevoerd kunnen worden om overbelasting van de mantelzorger te voorkomen.

De ruimte die we bieden om een tijdelijke premantelzorgwoning te kunnen realiseren heeft ook een risico in zich dat er op termijn druk ontstaat om de woning permanent te maken. Dit is nadrukkelijk niet de insteek/het doel van dit beleid.

Mede daarom willen we bij het beoordelen van een verzoek voor een premantelzorgwoning eerst kijken naar de mogelijkheden voor het toevoegen van een permanente woonsituatie. Denk hierbij in het buitengebied aan rood-voor-rood of – zowel binnen de kernen als in het buitengebied – aan woningsplitsing. Als permanent mogelijk is, dan heeft dat onze voorkeur, ook al omdat we aan het toepassen van woningsplitsing en/of het Rood-voor-Rood-principe voorwaarden verbinden die zorgen voor een stuk ruimtelijke kwaliteitswinst. Overigens biedt het realiseren van een permanente woonsituatie betere mogelijkheden voor externe financiering dan het werken met tijdelijke woningen.

Wanneer rood-voor-rood of woningsplitsing niet mogelijk en/of wenselijk is, kan – met het oog op toekomstige zorg voor hun ouders – een premantelzorgwoning wellicht uitkomst bieden. Aan het realiseren van een tijdelijke premantelzorgwoning is geen sloopopgave gekoppeld omdat het gaat om een tijdelijke oplossing. De premantelzorgwoning moet passen binnen de bestaande bouw mogelijkheden uit het omgevingsplan.

Gelet op de verschillen tussen de bebouwde kom en het buitengebied wordt er in de regeling onderscheid gemaakt tussen premantelzorgwoningen binnen de bebouwde kom en die in het buitengebied*. Dit is terug te zien in de ruimtelijke randvoorwaarden.

*buitengebied is het gebied waar het bestemmingsplan buitengebied van toepassing is.

Werkwijze: duidelijkheid vooraf voor de aanvragers

Bij het premantelzorgbeleid laten we het vaststellen van een mantelzorgverklaring achterwege. Het stimuleren en aanmoedigen van toekomstige mantelzorg gaat niet samen met het eisen en vastleggen van een mantelzorgverklaring. Daarom kiezen we in het premantelzorgbeleid voor een intentieverklaring. Hierin staat aangegeven wat mantelzorg inhoudt en wat de voorwaarden van de premantelzorgwoning inhouden. In dit premantelzorgbeleid gaan we er van uit dat de sociale omgeving de eerste zorgtaken opvangt, zowel van de mantelzorgontvanger(s) die de premantelzorgwoning betreft als de mantelzorgverlener(s) die de huidige woning overneemt (overigens kan dit ook andersom). Het doel van de intentieverklaring en de ondertekening ervan (instemmingsverklaring) is om bewustwording over de toekomstige zorgtaken op gang te brengen. In de intentieverklaring komen ook andere zaken aan de orde waaronder de tijdelijkheid van de aan te vragen omgevingsvergunning, het persoonsgebonden karakter van de omgevingsvergunning, het ontmantelen van de woning na afloop van de vergunning, de consequenties daarvan en de afspraken over onder meer het verhalen van het risico op nadeelcompensatie (vroeger: planschade). Deze intentieverklaring – die op de website te downloaden is – dient bij de aanvraag van de vergunning te worden aangeleverd.

Planologisch beleid en regelgeving

Met het gemeentelijk beleid voor premantelzorgwoningen willen we zoveel mogelijk aansluiten op de voorwaarden die landelijk al gelden voor mantelzorgwoningen. Daarnaast willen we zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de premantelzorgwoning in de omgeving om overlast voor de omgeving te voorkomen en omdat we ervan uitgaan dat premantelzorgwoningen er weliswaar tijdelijk, maar toch voor een langere periode gebruikt zullen worden.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hierdoor zijn enkele zaken veranderd in het stelsel van vergunningverlening. Zo is onder meer de kruimelgevallenregeling, zoals opgenomen in artikel 4 van Bijlage II Bor, komen te vervallen, waardoor geen zogenoemde ‘kleine buitenplanse afwijking’ meer verleend kan worden voor tijdelijke bouw- en gebruiksactiviteiten. Dit betekent dat voor een premantelzorgwoning meestal – zeker voor de korte termijn – een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig is.

Verder worden vergunningaanvragen onder de Omgevingswet waar mogelijk en wenselijk volgens de reguliere procedure behandeld. Wanneer de situatie erom vraagt kan ook worden gekozen voor de uitgebreide procedure.

De nu voorliggende regeling bevat volledig zelfstandige beleidsregels die aangeven onder welke voorwaarden wij medewerking kunnen en willen verlenen aan de plaatsing van een premantelzorgwoning op particulier terrein waar al een woning aanwezig is. Een aanvraag voor een premantelzorgwoning zal dan ook aan deze regels getoetst worden. Zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet een aanvraag daarnaast ook op de gebruikelijke manier worden getoetst aan de overige wet- en regelgeving voor de fysieke leefomgeving.

Vanuit ruimtelijke overwegingen heeft het de voorkeur vanuit de gemeente om een premantelzorgwoning te realiseren in bestaande bijgebouwen.

Aanvragen zullen worden beoordeeld op basis van de voorwaarden uit de beleidsregel die naast enkele algemene voorwaarden ook ruimtelijke en stedenbouwkundige voorwaarden bevatten.

Monitoring en beëindiging

Doel van de premantelzorgwoningregeling is om onze bewoners de mogelijkheid te bieden om de premantelzorg zo dichtbij mogelijk te organiseren. Er zit voor de aanvrager ook een financieel risico aan deze regeling. Er zal flink moeten worden geïnvesteerd om een tijdelijke woning – in een separate premantelzorgwoning of in een bestaande bijgebouw - mogelijk te maken. Bij beëindiging van de mantelzorgsituatie zal mogelijk bij een aantal situaties de wens ontstaan om de woning in stand te houden. Dat is niet de bedoeling en daarom is het belangrijk om de randvoorwaarden en het tijdelijke karakter van de premantelzorgwoning zowel vooraf bij het aanvragen van de vergunning als tijdens het gebruik van de tijdelijke woning met enige regelmaat te benadrukken. Dit staat ook in de intentieverklaring aangegeven.

Toezicht op naleving van de voorwaarden uit de vergunning is dan ook een belangrijk onderwerp. Wij willen hier op meerdere momenten de aandacht op vestigen. Zo is er bij de aanvraag de intentieverklaring die getekend moet worden door de aanvragers – zijnde de toekomstige mantelzorgontvangers en verleners - Waarin begrippen als mantelzorg, tijdelijkheid, persoonsgebonden en ontmanteling van de woning na beëindiging van de mantelzorgrelatie worden benoemd.

Belangrijk in dit kader is dat handhaving geen eenmalige zaak is. De premantelzorgwoning krijgt in het huisnummer een toevoeging M. Alle mutaties die plaatsvinden in deze woningen worden doorgespeeld naar handhaving om te checken wat er aan de hand is en of er nog wordt voldaan aan de voorwaarden. Ook wordt een jaar voordat de vergunning verloopt een brief gestuurd naar de vergunninghouders en wordt erop gewezen dat de vergunning verloopt om ze erop te wijzen dat ze een nieuwe aanvraag moeten doen.

Wanneer er ondanks alle inspanningen op enig moment niet wordt voldaan aan de voorwaarden zal de gemeente handhavend optreden.

Na beëindiging van de mantelzorgrelatie wordt het adres van de (pre)mantelzorgwoning ingetrokken en wordt de woonfunctie uit het omgevingsplan geschrapt waardoor het gebruik als woning in het omgevingsplan niet langer is toegestaan.

Van premantelzorg naar mantelzorg

Het is niet zondermeer mogelijk om een vergunningsvrij gerealiseerde mantelzorgwoning om te zetten naar een premantelzorgwoning. Aan de premantelzorgwoning zijn meer – vooral ruimtelijke – randvoorwaarden gekoppeld waaraan moet worden voldaan.

Ook een premantelzorgwoning omzetten naar een mantelzorgwoning is niet aan te raden. In principe gaat het om dezelfde woning die dan achteraf onder een andere regiem geplaatst zou worden. Dit heeft nauwelijks meerwaarde, sterker nog het heeft nadelige effecten. Zo is er bij een mantelzorgwoningen geen sprake van een langstlevende bepaling. Na het vertrek van de zorgvrager dient de woning binnen enkele maanden te worden verwijderd/ontmanteld.