

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Maasdriel 2025

Inleiding

We leven in een tijd van grote uitdagingen op het gebied van wonen en zorg, waar de druk op de woningmarkt hand in hand gaat met enorme uitdagingen in de zorgsector. De veranderingen en opgaven die daarbij horen, vragen een lange adem. Dit vraagt om creativiteit en samenwerking. Creativiteit in de manier waarop we bouwen, naar elkaar omkijken en steeds meer voor elkaar zorgen.

Mantelzorgers zullen een steeds grotere rol spelen in de zorg en ondersteuning. Sommige mantelzorgers willen graag dicht bij diegene wonen voor wie ze zorgen. Een mantelzorgwoning kan dan een uitkomst bieden. De kans op eenzaamheid kan op deze manier ook verminderd worden doordat iemand in een bekende en vertrouwde omgeving woont met een sterker sociaal netwerk, waarbij mantelzorger altijd in de buurt is. Een (tijdelijke) mantelzorgwoning mag soms vergunningsvrij worden geplaatst als de mantelzorgbehoefte kan worden aangetoond in de familiale relatie.

Daarbij willen sommige inwoners al anticiperen op hun toekomstige zorgbehoefte en dicht bij hun (toekomstige) mantelzorgers wonen zonder dat er nu al sprake is van een zorgrelatie. Een mogelijkheid is dan om een preventieve mantelzorgwoning (pré-mantelzorgwoning) te plaatsen of de woning zodanig te verbouwen, dat er een tweede huishouden kan komen wonen.

Gemeente Maasdriel ondersteunt initiatieven van inwoners om zoveel mogelijk zelf te kiezen hoe ze in de komende periode willen wonen. In een pré-mantelzorgwoning kunnen inwoners vanaf de AOW-gerechtigde leeftijd (huidige AOW-leeftijd 67 jaar) én mensen met een voortschrijdende aandoening in een vertrouwde omgeving blijven wonen, vooruitlopend op een situatie van intensievere mantelzorg. De pré-mantelzorgwoning maakt het mogelijk om zelfstandigheid en eigen regie te behouden in combinatie met informele zorg en het behoud van een thuissituatie.

Juridische grondslag

De juridische grondslag voor de Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Maasdriel 2025 is opgenomen in Artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Artikel 1 Definities

1. **Hoofdwoning** : de woning die op het perceel waar de pré-mantelzorgwoning is voorzien, is toegestaan op grond van het Omgevingsplan Maasdriel.
2. **Huishouden** : een persoon of groep personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voer(t)(en), waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.
3. **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 aangetoond¹.
4. **Mantelzorgwoning** : van een mantelzorgwoning is sprake als de zorgvrager bij de mantelzorger gaat wonen of andersom en hiervoor
 - a. een aan- of bijgebouw bij de woning geschikt wordt gemaakt;
 - b. een tijdelijke mantelzorgunit aan de woning wordt gekoppeld;
 - c. een aparte woning of woonunit op het erf van de woning wordt gerealiseerd.
5. **Pré-mantelzorg** : zorg zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie, waarbij de verwachting is dat binnen 15 jaar sprake zal zijn van mantelzorg.
6. **Pré-mantelzorgwoning** : zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, waar huisvesting plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk waar huisvesting in verband met pré-mantelzorg plaatsvindt (bij de hoofdwoning).
7. **Sociaal netwerk** : Met het sociaal netwerk worden personen uit de huiselijke kring of andere personen met wie de cliënt een sociale relatie onderhoudt bedoeld. Hierbij kan gedacht worden aan familie, buren en vrienden

1) Definitie overeenkomstig de definitie in de Beleidsregels mantelzorgwoningen 2016.

8. **Sociale relatie** : een duurzaam interactiepatroon tussen twee of meerdere mensen uit een sociaal netwerk die zowel een beschermend als een verminderend effect op gezondheidsproblemen heeft.
9. **Voortschrijdende aandoening** : een chronische ziekte die steeds ernstiger kan worden (progressieve ziekte).
10. **Woonunit** : een demontabele of verplaatsbare woning die niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt, tenzij deze in bestaande bebouwing gerealiseerd wordt.
11. **Zelfstandige wooneenheid** : (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte die een eigen toegang heeft (eventueel via een centrale hal) en die door één huishouden wordt bewoond en beschikt over de wezenlijke voorzieningen zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

Artikel 2 Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gemeente Maasdriel.
2. De omgevingsvergunning wordt voor maximaal 15 jaar verleend.
3. Indien na afloop van de periode van 15 jaar nog geen sprake is van mantelzorg en de bewoning van de pré-mantelzorgwoning voortduurt, dient een nieuwe omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 15 jaar te worden aangevraagd.
4. 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 16 weken verwijderd te worden. In bestaande bebouwing dient de huisvesting van het levensloop/zorggedeelte van het pand gestaakt te worden en alle voorzieningen (zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid) worden verwijderd. Het toegekende huisnummer zal worden ingetrokken.
5. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt in ieder geval ingetrokken bij overlijden of verhuizing van de mantelzorgontvanger.

Artikel 3 Toetsingskader

3.1 Bewoners

1. Er mag één huishouden, bestaande uit maximaal twee personen, in de pré-mantelzorgwoning wonen.
2. Er is een sociale relatie tussen de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bewoner(s) van de hoofd woning op het perceel. De bewoners of één van de bewoners zijn/is de toekomstige zorgverlener.
3. Een medische indicatie is vereist als de verzorgde een voortschrijdende aandoening heeft die op termijn tot mantelzorgbehoefte kan leiden en hij/zij de AOW-gerechtigde leeftijd nog niet heeft bereikt.
4. De verzorgde heeft minstens de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt. Vanaf deze leeftijd is er geen medische indicatie vereist.
5. De bewoners worden op het adres van de pré-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP).
6. Uit een schriftelijke verklaring blijkt dat de toekomstige zorgverleners mantelzorg verlenen zodra en zolang dat nodig is. Daarnaast wordt deze verklaring door alle, op het moment van aanvraag, betrokken meerderjarige bewoners ondertekend waarmee zij aangeven in te stemmen met de pré-mantelzorgwoning. Met deze verklaring wordt de sociale relatie tussen de bewoners van de hoofd woning en de pré-mantelzorgwoningen aangetoond.

3.2 Het gebouw

1. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.
2. De pré-mantelzorgwoning is levensloopbestendig en kan op basis van geringe aanpassingen geschikt worden gemaakt aan de ontstane of gewijzigde zorgbehoefte op termijn.
3. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal een eigen huisnummer worden toegekend met de nadere aanduiding pré-mantelzorgwoning. Hiervoor wordt de toevoeging 'pre-man' gebruikt.
4. Gezien het tijdelijke karakter valt de pré-mantelzorgwoning niet onder de OZB-heffing maar wel onder de overige gemeentelijke belastingen en heffingen die passen bij een zelfstandige woning. Afhankelijk van de uitvoeringswijze kan een pré-mantelzorgwoning ertoe leiden dat de waarde van het object (tijdelijk) als geheel stijgt.
5. Een pré-mantelzorgwoning mag maximaal 100 m² bedragen met dien verstande dat bij permanente bebouwing de maximale oppervlakte zoals opgenomen in het Omgevingsplan Maasdriel niet overschreden mag worden.
6. De plaatsing en situering van de mantelzorgwoning mag geen afbreuk doen aan het straatbeeld en de stedenbouwkundige eenheid van de omgeving.

7. Het bouwwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012, artikel 1.14 'Tijdelijke bouw' (bruidsschat).
8. De pré-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden met een woonbestemming die horen bij de bestaande hoofdwoning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger, of bij een agrarische bedrijfswoning. De pré-mantelzorgwoning mag niet gebouwd worden binnen een Natuur- of Bosbestemming of op een bedrijventerrein.
9. Per hoofdwoning mag maximaal één mantelzorg- of pré-mantelzorgwoning gerealiseerd worden.
10. Voor inzameling en transport van vuil water uit de pré-mantelzorgwoning dient, met een koppelstuk, een aansluiting gemaakt te worden op het riool van de hoofdwoning. Kosten hiervoor zijn voor rekening van initiatiefnemer.
11. Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, alsook ten aanzien van de situering hiervan.
12. Het plaatsen en gebruik van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredig afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of buurt, naastgelegen bedrijvigheid en/of onevenredig afbreuk doen aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en/of goede ruimtelijke ordening/evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
13. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning (een pré-mantelzorgwoning valt met betrekking tot de geldende parkeernorm onder de functieaanduiding 'aanleunwoning') tenzij door middel van een parkeerdrukonderzoek door een onafhankelijk verkeersonderzoeks-/adviesbureau aangetoond kan worden dat er geen onevenredige extra parkeerdruk ontstaat in de openbare ruimte.
14. Hemelwater van het bouwoppervlak van de pré-mantelzorgwoningen en nieuwe verharding wordt primair op eigen terrein opgevangen en/of geïnfiltreerd. Overtollig hemelwater mag vertraagd worden afgevoerd naar de openbare weg, watergang en/of riolering.
15. Voorafgaand aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning vindt, conform het participatiebeleid van gemeente Maasdriel, een omgevingsdialoog plaats. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet de aanvrager aangeven of, en zo ja op welke manier, hij de omgeving heeft betrokken bij de voorbereiding van zijn initiatief en wat het resultaat daarvan is.
16. Een mantelzorgwoning mag niet worden gerealiseerd aan of bij:
 - a. een woonwagen,
 - b. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
 - c. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden,
 - d. een illegale of onbewoonbaar verklaarde woning,
 - e. monumenten en beschermde dorpsgezichten.
17. Het mag geen reguliere permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte betreffen, zoals functiewijziging of particuliere verhuur.
18. De kosten voor het realiseren/plaatsen/aanpassen van een pré-mantelzorgwoning zijn voor initiatiefnemer. De kosten voor het afbreken van de woning/unit na einde gebruik of handhavend optreden zijn eveneens voor initiatiefnemer.
19. Initiatiefnemer heeft een meldingsplicht jegens de gemeente wanneer de (pré-) mantelzorgsituatie veranderd.

Artikel 4 Hardheidsclausule

Indien vanwege strikte 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 5 handhaving

Gemeente Maasdriel houdt toezicht op de naleving van de op grond van de in deze beleidsregel gestelde voorwaarden. Bij constatering van strijdig handelen of bij gebruik van de pré-mantelzorgwoning voor een ander doel dan in deze beleidsregel is aangegeven, zal handhavend worden opgetreden.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking 1 dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld op 20 mei 2025.

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Maasdriel