

Beleidsregel prémantelzorgwoningen gemeente Rucphen

Artikel 1 Doelgroep

1. Een huishouden van maximaal twee personen, waarvan beide personen de AOW-leeftijd hebben bereikt;
2. Er is op moment van de vergunningaanvraag geen sprake van een zorgindicatie op basis van de Wmo;
3. Er is een familiäre relatie tussen de bewoner(s) van de prémantelzorgwoning en de bewoner(s) van de hoofdwoning, welke zijn ingeschreven in de BRP op de voornoemde woningen.

Artikel 2 Vergunning

Voor het realiseren van een prémantelzorgwoning is een Omgevingsvergunning vereist. Dit voor het mogelijk maken van het gebruiken van (bijbehorende) bouwwerken voor prémantelzorg en voor nieuwbouw van of aanpassingen aan (bijbehorende) bouwwerken. Wanneer aan voorliggende beleidsregel wordt voldaan kan het college van B&W een Omgevingsvergunning middels een vergunningsprocedure afgeven, voor zowel het gebruik als het bouwwerk.

De vergunning is persoonsgebonden en locatiegebonden. De aanvraag wordt getoetst aan geldende wet- en regelgeving. De prémantelzorgwoning moet, net als een reguliere woning, voldoen aan alle daarvoor geldende wet- en regelgeving (Omgevingswet, milieuwetgeving, etc.), met uitzondering van het hieronder genoemde onder d.3.

De Omgevingsvergunning geeft geen toestemming voor het gebruik van huurwoningen. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt de bevoegdheden, rechten en verplichtingen van eigenaren van panden en huurders. Het is aan de huurder om de gewenste prémantelzorgbewoning met de verhuurder te regelen.

a. Vroegtijdige beëindiging

De instandhoudingstermijn van de vergunning is 15 jaar, tenzij zich één van de volgende situaties voordoet:

- de huisvesting in verband met prémantelzorg wordt beëindigd;
- de prémantelzorgrelatie wordt beëindigd;
- de prémantelzorgvrager of -verlener komt te overlijden.

De prémantelzorgwoning dient in deze onder 2.a genoemde gevallen binnen 18 weken te worden verwijderd in het geval van een tijdelijke prémantelzorgunit. In het geval van een prémantelzorgsituatie in een permanent (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk moeten de woonvoorzieningen (zoals keuken of badkamer) binnen 18 weken verwijderd zijn, zodanig dat er geen sprake meer is van een zelfstandige woning.

b. Verstrijken instandhoudingstermijn

Wanneer de prémantelzorgsituatie opgevolgd wordt door mantelzorg zoals dat vastgelegd is in de Bruidsschat van de Omgevingswet in samenhang met het omgevingsplan, kan een mantelzorgwoning vergunningsvrij mogelijk zijn.

Indien na de periode van 15 jaar geen daadwerkelijke mantelzorgsituatie is ontstaan, dient opnieuw een vergunning te worden aangevraagd, of dient de prémantelzorgsituatie te worden beëindigd.

c. Eisen prémantelzorgwoning

- Wij adviseren de prémantelzorgwoning rolstoeltoegankelijk in te richten, zodat deze is afgestemd op de mogelijke toekomstige zorgbehoefte. Hierbij valt te denken aan:
 - doorgangen van minimaal 800 mm breed;
 - drempels van maximaal 20 mm hoog, bij voorkeur drempelloos;
 - voldoende keer- en manoeuvreerruimte voor een rolstoelgebruiker.

De aanvrager wordt verwezen naar het BAT-systeem. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het (rolstoel)toegankelijk maken van de woning. Indien later zorgtoegankelijke aanpassingen nodig zijn kunnen deze kosten niet verhaald worden op de gemeente.

-Er mag maximaal één prémantelzorgwoning bij het hoofdgebouw bij de woonfunctie gerealiseerd worden.

d. Eisen bouwwerk

Voor een prémantelzorgwoning komen de volgende bouwwerken in aanmerking:

1. een bestaand bijbehorend bouwwerk bij de woning (overeenkomstig het omgevingsplan of vergunningsvrij bouwen);

2. een nieuw bijbehorend bouwwerk dat conform het omgevingsplan of regels vergunningsvrijbouwen is;

3. een nieuw (tijdelijk) bijbehorend bouwwerk dat afwijkt van het omgevingsplan op de punten: tijdelijkheid, oppervlakte van de prémantelzorgwoning, situering van de prémantelzorgwoning en totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel. In deze gevallen dient de prémantelzorgwoning te voldoen aan onderstaande eisen:

- de oppervlakte van de prémantelzorgwoning is niet meer dan 100 m² en;
- de situering van het bouwwerk is in het achtererfgebied. Wanneer de prémantelzorgwoning niet in het achtererfgebied is gerealiseerd, kan medewerking worden verleend wanneer de prémantelzorgwoning passend is in de omgeving, geen milieu belemmeringen oplevert voor de omgeving, geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken tot gevolg heeft en dit ruimtelijk gemotiveerd is en;
- de totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel bedraagt maximaal 50%. Medewerking kan worden verleend aan meer bebouwde oppervlakte wanneer dit passend is in de omgeving en dit ruimtelijk gemotiveerd is;
- een tijdelijk bijbehorend bouwwerk is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar en verwijderbaar.

Artikel 3 Parkeren

Voor de (pré)mantelzorgwoning moet er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn conform de geldende 'Nota parkeernormen Rucphen', waarbij de mantelzorgwoning aangaande parkeernormen gelijk wordt gesteld met een 'Service/aanleunwoning'.

Artikel 4 Burenrecht

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt de bevoegdheden, rechten en verplichtingen van eigenaren van naburige erven. De belangrijkste bepalingen zijn dat men geen hinder mag veroorzaken. Hinder kan bestaan uit geluidsoverlast, trillingen, stank, rook, het onthouden van licht of lucht of het ontnemen van steun (art. 5:37BW). Gevolgen die kunnen optreden als gevolg van het Burenrecht zijn voor rekening van de vergunningaanvrager.

Artikel 5 Tijdelijkheid

De tijdelijke prémantelzorgwoning kan in geen geval tot een permanente woonbestemming en/of woongebruik leiden. Doorverkoop van de (pré)mantelzorgwoning op het perceel is niet toegestaan. In geval van beëindiging van de prémantelzorgsituatie, dient de tijdelijke prémantelzorgunit binnen 18 weken te worden verwijderd. In het geval van een prémantelzorgsituatie in een permanent (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk moeten woonvoorzieningen (zoals keuken of badkamer) binnen 18 weken verwijderd zijn, zodanig dat er geen sprake meer is van een zelfstandige woonunit.

Artikel 6 Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Zodra een (pré)mantelzorgwoning een eigen toegang en voorzieningen heeft, wordt dit gezien als een BAG-object en moet het bouwwerk worden voorzien van een apart huisnummer. Wanneer er geen apart huisnummer wordt aangevraagd en afgegeven, wordt de bewoning van de (pré)mantelzorgwoning gezien als inwoning. Hierdoor kan men gekort worden op eventuele uitkeringen en toeslagen. Aanvragers dienen zich hierover te laten informeren bij het Werkplein.

Artikel 7 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 8 Evaluatie

De effecten van de beleidsregel prémantelzorgwoningen gemeente Rucphen worden na één jaar geëvalueerd.