

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Tytsjerksteradiel 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel; gelet op het bepaalde in artikel 4:81 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 art. 5.1 Omgevingswet en art. 8.0a Bkl tijdelijk (maximaal 10 jaar) wordt afgeweken van het Omgevingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen;

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

BESLUIT:

Vast te stellen de 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Tytsjerksteradiel 2025'.

Aanleiding

In de Omgevingsvisie gemeente Tytsjerksteradiel (vastgesteld 21 september 2023) staat dat we willen wonen, werken en ontspannen in vitale en leefbare dorpen en een aantrekkelijk buitengebied. We spelen in op trends en ontwikkelingen van deze tijd, met respect voor de bestaande ruimtelijke en sociaal-culturele kwaliteiten.

Eén van deze ontwikkelingen is de verandering van de samenstelling en omvang van de bevolking. Door de vergrijzing van de samenleving verwachten we behoefte aan extra en andersoortige woonruimte. Daarnaast verwachten we een toename van de zorgvraag, specifieke gezondheidsproblematiek op mentaal en fysiek gebied zien we toenemen. Ook komt o.a. bij ouderen eenzaamheid steeds meer voor. Daarbij komt dat het Rijk jaren geleden een extramuraliseringsopgave gestart. Mensen met een lichte tot matige zorgvraag komen niet meer in aanmerking voor een verpleeg- of verzorgingshuis en dienen langer zelfstandig te blijven wonen. De vraag naar een soort tussenvorm (zelfstandig wonen maar met beschutting en ondersteuning) neemt daarom toe.

Het vaststellen van beleidsregels voor pré-mantelzorgwoning sluit aan bij de opgaven genoemd in de Visie Wonen met Welzijn en Zorg. Hierin wordt benoemd dat (pré)mantelzorg een oplossing kan bieden door de veranderende zorgvraag door de verwachte toekomstige vergrijzing en krimp van de beroepsbevolking.

De hoeveelheid zorgbehoevenden die niet kan worden opgevangen in een zorginstelling zal in 2030 toenemen. Zorgverlening in een (pré)mantelzorgwoning kan bijdragen aan een oplossing door passende huisvesting te bieden voor deze groep in de eigen woonomgeving. Zo kan een (pré)mantelzorgwoning fungeren als een tussenvorm om het 'gat' tussen thuis en een zorginstelling te dichten.

Als iemand qua woonsituatie vooruit wil lopen op toekomstige mantelzorg (binnen 10 jaar), dan willen wij dat zoveel mogelijk faciliteren. Vanuit deze gedachte is een pré-mantelzorgwoning mogelijk, als die aan enkele regels voldoet. Dit sluit ook aan bij de ambitie voor een passende woonruimte voor iedere inwoner.

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.

Artikel 1 Begrippen

1. **Achtererfgebied:** erf achter de lijn die het hoofdgebouw (meestal 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.
2. **Besluit:** een besluit van het college om wel of niet mee te werken aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), om bestaande bebouwing of bebouwingsmogelijkheden (in strijd met het omgevingsplan) als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen.
3. **Bopa:** een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, een activiteit waarmee wordt afgeweken van de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan.
4. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel.
5. **Hoofdgebouw:** het gebouw op een perceel wat noodzakelijk is voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten. Als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, is de woning of een van de andere

hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied het hoofdgebouw.

6. **Huishouden:** een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren
7. **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 aangetoond;
8. **Sociale relatie:** een relatie tussen mensen zoals familie, vrienden etc. wat maakt dat men voor elkaar wil zorgen.
9. **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.
10. **Pré-mantelzorgwoning:** een (gedeelte van) een gebouw of een woning/wooneeheid op het woonerf van een zorgverlener of zorgontvanger, gebruikt ten behoeve van het geven of ontvangen van pré-mantelzorg, wat dient voor de huisvesting van één huishouden.
11. **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.
12. **Zorgverlener:** degene die pré-mantelzorg verleent.
13. **Zorgontvanger:** degene die pré-mantelzorg ontvangt.
14. **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:

1. Adres en kadastrale gegevens van het hoofdgebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Volledige persoonsgegevens van de zorgverlener en zorgontvanger.
3. Een beschrijving van de sociale relatie tussen zorgverlener en zorgontvanger.
4. Een motivatie die aantoont dat binnen 10 jaar wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.
5. Een situatieschets van het perceel en de bestaande en nieuwe situatie. Een plattegrond, gevels en doorsnede van het te gebruiken gebouw voor de pré-mantelzorg, voorzien van maatvoering en gebruikersfuncties van de ruimte.

Artikel 3 Toetsingskader

De pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Maximaal één pré-mantelzorgwoning per woonperceel bij een bestaande woning, die bewoond wordt door de zorgverlener of zorgontvanger.
2. De pré-mantelzorgwoning wordt bewoond door de zorgontvanger of zorgverlener.
3. De pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt ten behoeve van de huisvesting van één huishouden.
4. Er is sprake van een sociale relatie tussen de zorgverlener en zorgontvanger.
5. 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.
6. De pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal één bouwlaag met eventueel kap, zonder verblijfsruimte op de verdieping.
7. De pré-mantelzorgwoning heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 respectievelijk 5 meter.
8. De pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m², mits niet meer dan 50% van het woonerf wordt bebouwd.
9. De pré-mantelzorgwoning is rechtstreeks toegankelijk voor hulpdiensten. De route mag niet door andere gebouwen of bouwwerken voeren.

Artikel 4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

1. De pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot een onevenredige verstoring van de parkeersituatie, openbare orde, veiligheid, gezondheid of tot een onaantvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse en/of in de directe omgeving.
2. Er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende (woon)erven, bedrijven of bedrijvigheid.

3. De pré-mantelzorgwoning moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld. Dit wordt beoordeeld door de gemeentelijke stedenbouwkundige.

Artikel 5 Voorwaarden in het besluit

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

1. De voorwaarde dat de Bopa alleen geldt voor het gebruik als (pré)mantelzorgwoning door de zorgontvanger of zorgverlener zoals genoemd in de aanvraag.
2. De voorwaarde dat een wijziging van zorgverlener(s) of zorgontvanger(s) door middel van een melding kenbaar wordt gemaakt aan het college. Indien uit deze melding blijkt dat er na een wijziging nog steeds sprake is van pré-mantelzorg blijft de verleende vergunning in stand.
3. De voorwaarde dat de omgevingsvergunning tijdelijk van aard is, voor een periode van maximaal 10 jaar na datum van het besluit omgevingsvergunning. Na 10 jaar vervalt de omgevingsvergunning.
4. De voorwaarde dat de omgevingsvergunning komt te vervallen als een van de volgende situaties zich voordoet:
 - a. na een periode van 10 jaar (gerekend vanaf de datum van het besluit)
 - b. wanneer de pré-mantelzorgsituatie beëindigd wordt. Bijv. bij overlijden of verhuizing van de zorgverlener of zorgontvanger, of indien de zorgverlener niet langer zorg wenst te verlenen.
 - c. wanneer de pré-mantelzorgsituatie wijzigt ten opzichte van hetgeen aangevraagd is en hiervan geen melding is gedaan of uit de melding blijkt dat er geen sprake meer is van pré-mantelzorg.
 - d. Wanneer er sprake is van een mantelzorgsituatie waarbij de behoefte aan mantelzorg met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond

Het vervallen van de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de (pré)mantelzorgwoning moet worden verwijderd of dat de woonvoorzieningen, zoals een keuken of badkamer, moeten worden verwijderd. In het geval van het ontstaan van een mantelzorgsituatie kan de (pré)mantelzorgwoning blijven bestaan ten behoeve van het geven van mantelzorg.

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 Tytsjerksteradiel 2025".

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel d.d. 25 maart 2025

*Burgemeester,
Mw. C. Schokker-Strampel*

*gemeentesecretaris,
Dhr. Drs. J. Krul*