

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2025 gemeente Voorne aan Zee

Artikel 1 Begrippen

- a. *besluit*: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA), om bestaande bebouwing of bestaande bebouwings- mogelijkheden (op grond van het omgevingsplan) als pré-mantelzorg-woning in gebruik te nemen of te realiseren;
- b. *buitenplanse omgevingsactiviteit*: is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is;
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voorne aan Zee;
- d. *huishouden*: één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderling verwantschap;
- e. *pré-mantelzorg*: anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen 10 jaar wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning;
- f. *pré-mantelzorgwoning*: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden met maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon de leeftijd van 70 jaar heeft bereikt, of er sprake is van een progressief ziektebeeld of de verwachting is dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.
- g. *zelfstandige woonruimte*: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
- h. *verwantschap*: verwantschap is een familiale of sociale relatie tussen personen.
- i. *zorgverlener*: een persoon met familiere of sociale verwantschap die mantelzorg gaat verlenen.

Artikel 2 Vooroverleg

Voordat een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning kan worden ingediend, dient vooroverleg met de gemeente plaats te vinden. U kunt uw plan online indienen via de website van het omgevingsloket. Onder het kopje "verken uw idee". Dit vooroverleg gaat vergezeld van de volgende stukken:

1. omschrijving van de eigendomssituatie;
2. schetstekening van de huidige en toekomstige gewenste situatie met bijbehorende afmetingen (lengte, breedte en hoogte.). Het gaan dan ook om tekeningen van alle gevels van het bouwwerk dat u wilt bouwen of gebruiken ten behoeve van pré-mantelzorg en de gevels van gebouwen ernaast. Daarnaast levert u tekeningen aan van details die het gezicht van het bouwwerk bepalen
3. foto's van de bestaande situatie en de gebouwen ernaast
4. beschrijving van uw plannen
5. overzicht van het materiaal en de kleuren die u aan de buitenkant wilt gebruiken
6. tekening waarin wijzigingen zijn aangegeven (slooptekening)

Artikel 3 Aanvraag

De aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning wordt ingediend via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De aanvraag gaat vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. volledige (persoons)gegevens van de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning en de hoofdwooning en de verwantschap tussen hen;
- b. de door bewoner(s) te ondertekenen verklaring over de gevolgen na beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie of mantelzorgsituatie;
- c. situatietekening met daarop aangegeven de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de parkeer- reis als bedoeld in artikel 4 onder I van deze beleidsregel;
- d. situatietekening van de pré-mantelzorgwoning voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
- e. plattegrondtekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten, waarmee tevens kan worden aangetoond dat de pré-mantelzorgwoning gebruikt kan worden door minder validen;
- f. gevelaanzichten (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- g. doorsnedetekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- h. foto's van de locatie in relatie met de omgeving
- i. verklaring met hierin de zorgindicatie van MEE Mantelzorg.

Artikel 4 Besluit

De vergunning voor de pré-mantelzorgwoning is persoons- en locatie gebonden. In het besluit tot verlenen van de BOPA voor een pré-mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning waarop de BOPA betrekking heeft;
- b. het adres van de pré-mantelzorgwoning waarop de BOPA betrekking heeft;
- c. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de BOPA zijn verbonden;
- d. de instandhoudingstermijn.

Artikel 5 Medewerking

Het college verleent medewerking aan een aanvraag voor een BOPA voor pré-mantelzorgwoning indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een progressief ziektebeeld, of de verwachting bestaat dat binnen 10 jaar sprake is van een mantel-zorgsituatie. In beide gevallen is een positieve verklaring van MEE Mantelzorg, of diens rechtsopvolger, vereist; of
- b. De gebruiker of de partner hebben de leeftijd van 70 jaar bereikt;
- c. Er is sprake van een familiale of sociale verwantschap tussen de toekomstige gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bewoners van het hoofdpand;
- d. De pré-mantelzorgwoning wordt door één huishouden met maximaal twee personen bewoond;
- e. Een pré-mantelzorgwoning wordt via aanpassing van een bestaand (bij)gebouw of via het tijdelijk toevoegen van nieuwbouw al dan niet in de vorm van een woonunit gerealiseerd;
- f. Er is sprake van maximaal één (pré-)mantelzorgwoning bij of in het hoofdgebouw met woonfunctie;
- g. De pré-mantelzorgwoning (maximaal 2 bewoners) wordt door de zorgontvanger of zorgverlener bewoond en de zorgverlener of zorgontvanger woont in het hoofdgebouw met woonfunctie;
- h. De pré-mantelzorgwoning:
 - i. heeft buiten de bebouwde kom een maximaal bebouwd oppervlakte van 100 m² als een tijdelijk bouwwerk in het achtererfgebied;
 - ii. voldoet binnen de bebouwde kom aan de maximale bebouwingspercentages zoals opgenomen in het omgevingsplan voor de betreffende locatie;
 - iii. wordt gerealiseerd middels geconcentreerd en geclusterd bouwen, waarbij de afstand tot het hoofdgebouw minder dan 25 meter bedraagt. Daarnaast moet de woning stedenbouwkundig worden getoetst;
 - iv. is verplaatsbaar, tenzij in bestaande bebouwing gerealiseerd of in een gebouw dat nog kan worden gebouwd op basis van de bouwmogelijkheden van het omgevingsplan;
 - v. wordt volgens de erfbouwingsmogelijkheden in het omgevingsplan gebouwd, waarbij in specifieke gevallen hiervan kan worden afgeweken, zoals bij gebruik van bestaande bebouwing of kleine percelen;
 - vi. kan gebruikt worden door minder validen;
 - vii. bevat geen balkon of dakterras;
 - viii. heeft de woonfunctie op de begane grond, met de mogelijkheid voor opslag;
 - ix. voldoet aan de technische bouwregels voor een mantelzorgwoning in het Bbl.
- i. De aanvrager voert een omgevingsdialog met de burens en doet hiervan verslag bij de omgevingsvergunningaanvraag;
- j. De bewoners staan op het adres van de pré-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Daarnaast krijgt de pré-mantelzorgwoning een eigen huisnummer met een specifieke aanduiding voor mantelzorg-woningen, toegekend vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De initiatiefnemer van de mantel-zorgwoning vraagt dit aan;
- k. De plaatsing en het gebruik van de pré-mantelzorgwoning hebben geen onevenredige negatieve gevolgen voor de (directe) omgeving. Dit betekent dat de woonsituatie niet verslechtert, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken behouden blijven, en er geen onevenredige effecten optreden op het gebied van milieu-hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid. Daarnaast veroorzaakt de plaatsing geen verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid;
- l. De pré-mantelzorgwoning voldoet aan de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning bovenop de standaardnorm voor woningen. De initiatiefnemer toont aan dat deze extra parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgevangen.

Artikel 6 Weigering

Het college weigert medewerking aan een aanvraag voor de BOPA voor een pré-mantelzorgwoning indien:

- het verzoek niet voldoet aan de in artikel 4 gestelde voorwaarden;

- het verzoek betrekking heeft op een (permanente) woningsplitsing;
- op hetzelfde perceel reeds sprake is van de aanwezigheid van een mantelzorgwoning dan wel pré-mantelzorgwoning;
- vast staat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de buitenplanse afwijking zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- de pre-mantelzorgwoning op een bedrijventerrein of recreatiepark wordt gerealiseerd.

Artikel 7 Intrekken

Het college kan het besluit intrekken indien:

- a. vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
- b. de reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een jaar niet gebruikt is door haar bewoners;
- c. de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan het besluit tot BOPA verbonden voorwaarden en voorschriften.

Het college gaat niet tot intrekking over dan nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning.

Artikel 8 Vervallen

1. Het besluit voor de BOPA voor een pré-mantelzorgwoning vervalt:
 - a. na 10 jaar. Uitzondering hierop is de situatie waarin de pré-mantelzorg direct wordt opgevolgd door een mantelzorgsituatie met dezelfde zorgverleners/-ontvangers. Dan mag de pré-mantelzorgwoning blijven staan/als zodanig gebruikt worden zolang de mantelzorgrelatie voortduurt.
 - b. nadat de pré-mantelzorgrelatie dan wel te verwachte zorgbehoefte niet meer aanwezig is. De tijdelijke pré-mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woonfunctie en/of woongebruik.
 - c. na verhuizing van de pré-mantelzorgbewoner of hoofdbewoner;
2. Als de pré-mantelzorgrelatie tussen bewoner(s) en hoofdbewoner(s) vervalt of er wordt geen zorg meer gegeven, wordt het gebruik van de pre-mantelzorgwoning na 6 maanden beëindigd.
3. Als de pré-mantelzorgrelatie tussen bewoner(s) en hoofdbewoner(s) vervalt of er wordt geen zorg meer gegeven, moet de woning/tijdelijke unit worden afgebroken/verwijderd. In het geval van een pré-mantelzorgsituatie in een permanent (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk moeten de woonvoorzieningen (zoals keuken of badkamer) binnen zes maanden verwijderd zijn, zodanig dat er geen sprake meer is van een zelfstandige woonruimte. Een tijdelijke pré-mantelzorgunit dient binnen zes maanden te worden verwijderd. Uitzondering hierop is als na het beëindigen van de pré-mantelzorgrelatie deze direct overgaat in een mantelzorgrelatie.

Artikel 9 Meldplicht

1. Bij de beëindiging van de pré-mantelzorgrelatie of bij verhuizing van de premantelzorgbewoner of hoofdbewoner dient de eigenaar van het perceel of de bewoner van de pré-mantelzorgwoning het gemeentebestuur schriftelijk of per e-mail op de hoogte te stellen.
2. Bij de directe opvolging van een pré-mantelzorgsituatie door een mantelzorgsituatie met dezelfde zorgverleners/-ontvangers dient de eigenaar van het perceel of de bewoner van de pré-mantelzorgwoning het gemeentebestuur op de hoogte te stellen.

Artikel 10 Hardheidsclausule

Van de hierboven genoemde voorwaarden kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als de noodzaak daarvoor kan worden aangetoond.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking één dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Artikel 12 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2025 gemeente Voorne aan Zee".

Toelichting

Inleiding

De gemeente Voorne aan Zee wil dat ouderen en/of mensen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dit al mogelijk gemaakt met de regeling voor mantelzorgwoningen in het omgevingsplan. De gemeente wil dit ook mogelijk maken vóór er een directe zorgvraag in het kader van mantelzorg aanwezig is. Dit heet pré-mantelzorg. De gemeente wil in de behoefte van deze ouderen en/of mensen met een zorgbehoefte voorzien zodat voordat directe zorg is al wel bij de kinderen of een andere zorgrelatie kan worden gewoond. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd, voordat er een concrete mantelzorgsituatie is.

Mantelzorg en de huidige situatie

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt mantelzorg als volgt gedefinieerd: een vorm van 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, wijk- verpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. In de bruidsschat is geregeld dat mantelzorgwoningen onder voorwaarden vergunningsvrij gerealiseerd en gebruikt mogen worden in of bij de woning van de mantelzorgers of verzorgden. Deze voorwaarden staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De overheid maakt het op die manier mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. Als de mantelzorgbehoefte eindigt, door bijvoorbeeld overlijden of een verhuizing, mag de gecreëerde mantelzorgwoning niet langer gebruikt worden als woning.

Gewenste situatie

Er is meer vraag naar en behoefte aan mogelijkheden om als familieleden (of andere zorgverleners met een sociale relatie tot de zorgvrager) voor elkaar te gaan zorgen. Bovendien is steeds meer aandacht voor de manier waarop de zorgbehoefte wordt ingevuld. In sommige gevallen betekent dit dat er een wens ontstaat om bij elkaar op hetzelfde perceel te gaan wonen. Mogelijkheden hiertoe zijn onder meer het geschikt maken van een bestaand gebouw of woning, bijvoorbeeld wanneer het gaat om een grote boerderij door een in pandige aanpassing van de leefruimten. Dit betekent wel dat de inwoners beschouwd worden als een gezamenlijk huishouden. Daarnaast kan een bestaand bijgebouw worden aangepast voor bewoning, of kan er een nieuwe pré-mantelzorgwoning worden gebouwd. In beide gevallen moet de mate van toegankelijkheid van de pré-mantelzorgwoning worden toegesneden op de bewoner. Wanneer de pré-mantelzorgontvanger in de pré-mantelzorgwoning woont, moet deze rolstoeltoegankelijk te zijn, conform de eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Ondanks dat pré-mantelzorg van grote waarde is voor de samenleving, is het belangrijk om te voorkomen dat het mogelijk maken van het verlenen van pré-mantelzorg leidt tot overlast voor de directe omgeving. Bijvoorbeeld omdat er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat, of omdat er een te groot gebouw gerealiseerd wordt op het achtererf dichtbij het huis van de burens. Het meer ruimte bieden voor de één, kan een inperking vormen van de vrijheid van de ander. We willen hier zorgvuldig mee omgaan, met oog voor de verschillende belangen. Daarom hebben we beleidsregels opgesteld. Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het in behandeling nemen van een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning. In de beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan pré-mantelzorgwoningen. Ook worden in de beleidsregel de weigeringsgronden aangegeven. Belangrijk is om te vermelden dat een tijdelijke pré-mantelzorgwoning in geen geval recht geeft op een permanente woonbestemming en/of woongebruik. Verder is de vergunning persoonsgebonden en kan die dus niet aan anderen worden overgedragen.

Hoe werken we mee?

De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een BOPA. Voor het in behandeling nemen, afhandelen en beschikken van een aanvraag worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

Deze vergunning is tijdelijk van aard. Het risico dat derden hierdoor schade ondervinden, is beperkt. Dit komt mede door de drempelwaarde die wordt gehanteerd op basis van het 'normaal maatschappelijk risico'. Dit principe houdt in dat iedereen in een dichtbevolkt land als Nederland rekening moet houden met algemene maatschappelijke ontwikkelingen en de bijbehorende nadelen. De zich sterk veranderende samenleving waarbij pré-mantelzorgwoningen niet alleen steeds meer ingeburgerd raken, maar ook beleidsmatig aan belang winnen bij het woon-/zorgbeleid van Rijk en gemeente, is zo'n maatschappelijke ontwikkeling. Daarbij geldt bovendien, dat met een oplossing in eigen kring, de samenleving kosten worden uitgespaard. Om die reden wordt in principe voor een pré-mantelzorgwoning geen overeenkomst

voor nadeelcompensatie opgenomen. Er zijn echter situaties denkbaar dat het afsluiten van een overeenkomst over nadeelcompensatie toch wenselijk is. Voor die gevallen kan de gemeente afwijken van deze regel en toch een anterieure overeenkomst afsluiten met de aanvrager.

De vergunning voor de BOPA geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt deze te vervallen (of eerder in geval dat de pré-mantelzorgrelatie is beëindigd). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de pré-mantelzorgwoning op grond van de Omgevingswet overgaat in een daadwerkelijke mantelzorgsituatie.

Houdt de (pré)mantelzorg op, dan mag het bouwwerk of wooneenheid niet langer gebruikt worden als woning. Het hoeft niet afgebroken te worden maar de voorzieningen die het tot een woning maken, zoals een keuken en een badkamer, moeten binnen zes maanden verwijderd worden. Om redenen van bewustwording van een mogelijke risico op dit vlak, is hiervoor onder het voorgaande kopje al verwezen naar de verplichting van een te ondertekenen verklaring.

Welke voorwaarden stellen we?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een verwantschap tussen verzoekers. Verwantschap is een familiëre of sociale relatie tussen personen. Een verwantschap tussen personen, maakt dat men voor elkaar wil zorgen. Verzoekers dienen aan te tonen dat er sprake is van een verwantschap.

Het is verder gewenst om een leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is die van 70 jaar. De AOW-leeftijd van 67 jaar is niet gekozen, omdat de behoefte aan mantelzorg op die leeftijd vaak nog niet op korte termijn ontstaat. Voor aanvragers jonger dan 70 jaar wordt een beoordeling door MEE Mantelzorg gevraagd om vast te stellen of er sprake is van een progressief ziektebeeld of de verwachting dat binnen 10 jaar mantelzorg nodig zal zijn.

Een voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het Omgevingsplan of bruidsschat¹ en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) versterking van de omgeving. Een andere voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré-mantelzorgwoning buiten de bebouwde kom een maximaal bebouwd oppervlakte van 100 m² heeft als een tijdelijk bouwwerk in het achtererfgebied. Op dit punt sluiten we aan bij de toegestane 100 m² in de bruidsschat voor een mantelzorgwoning.

Ook wordt de voorwaarde gesteld dat de plaatsing en het gebruik van de pré-mantelzorgwoning geen onevenredige negatieve gevolgen voor de (directe) omgeving hebben. Dit betekent dat de woonsituatie niet mag verslechteren, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken behouden blijven, en er geen onevenredige milieueffecten optreden op het gebied van milieu-hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid. Daarnaast mag de plaatsing geen verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid veroorzaken. In dit kader wordt bovendien de voorwaarde gesteld dat de pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning bovenop de standaardnorm voor woningen. Alle andere voorwaarden voor de pré-mantelzorgwoning zijn tevens van toepassing.

Een van de weigeringsgronden van de omgevingsvergunning is als de pré-mantelzorgwoning op een bedrijventerrein of recreatiepark wordt gerealiseerd.

MEE Mantelzorg en pré-mantelzorg

Voor de verlening van een vergunning voor een Bopa voor een pré-mantelzorgwoning wint de gemeente advies in bij MEE Mantelzorg. Deze organisatie heeft expertise op het gebied van mantelzorg en is gespecialiseerd in het herkennen, signaleren en ondersteunen van mantelzorgers. Daarnaast deelt MEE Mantelzorg haar kennis en ervaring met mantelzorgers, professionals en gemeenten. De gemeente maakt gebruik van MEE Mantelzorg als adviseur om aanvragen voor een pré-mantelzorgwoning zorgvuldig te toetsen om te beoordelen. MEE Mantelzorg toetst of er sprake is van een progressief ziektebeeld of dat binnen 10 jaar een mantelzorgsituatie wordt verwacht.