

Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2026 Kapelle

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kapelle;

overwegende, dat

in de Woon(zorg)visie van de Bevelanden de ambitie is opgenomen om een beleidsregel op te stellen met betrekking tot pre-mantelzorgwoningen;

gelet op;

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 4.4 lid 2, 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet juncto afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en overige artikelen uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving waarbij een afwijking van het Omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt;
- artikel 5.21, lid 2, sub a en sub b, Omgevingswet;
- artikel 5.36 Omgevingswet;
- artikel 22.10 Omgevingswet;

b e s l u i t e n :

tot de vaststelling van de navolgende 'Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2026 Kapelle'

Artikel 1 Begrippen

- bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge het geldende omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- buitenplanse omgevingsplanactiviteit:** is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is;
- college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kapelle;
- gebruikelijke zorg:** normale, dagelijkse zorg die partners of ouders en inwonende kinderen geacht worden elkaar onderling te bieden omdat ze in een gezinsverband leven en op die grond een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor het functioneren van hun gezin;
- hoofdgebouw:** een legaal bestaande woning op het bouwperceel waarmee de pré-mantelzorgwoning functioneel is verbonden;
- 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 (huis)arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal en/of medisch adviseur kan worden aangetoond;
- pré-mantelzorg:** anticiperen op het ontvangen van mantelzorg, waar een redelijke verwachting bestaat dat binnen een periode van tien jaar een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- pré-mantelzorgwoning:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon 70 jaar of ouder is en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien de verwachting bestaat dat, ongeacht de leeftijd, binnen tien jaar sprake is van een mantelzorgsituatie;
- woning:** Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat voorzien is van alle elementaire ruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet).

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning gaat onverlet de wettelijke indieningsvereisten van een omgevingsvergunning in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. de volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw;
- b. een beschrijving van de sociale relatie tussen de pré-mantelzorgverlener(s) en de pré-mantelzorg-behoevende(n);
- c. een verklaring als bedoeld in artikel 4, lid 1 sub i, van deze beleidsregel in het geval de pré-mantelzorgbehoevende(n) jonger is/zijn dan 70 jaar;

- d. een door de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bewoner(s) van het hoofdgebouw getekende verklaring, zoals opgenomen in de bijlage, over de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;
- e. situatietekening met daarop aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte;
- f. situatietekening inclusief de situering van de gewenste pré-mantelzorgwoning op schaal en voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
- g. plattegrondtekeningen van de bestaande en de beoogde nieuwe situatie, op schaal en voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
- h. geveltekeningen van de bestaande en nieuwe situatie op schaal en voorzien van maatvoering;
- i. doorsnedetekening van de bestaande en beoogde nieuwe situatie op schaal en voorzien van maatvoering;
- j. informatie die aantoonst dat de pré-mantelzorgwoning voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals ten aanzien van ventilatie, daglicht, isolatie, brandveiligheid etc.;
- k. informatie over de wijze waarop de burens zijn geïnformeerd en wat daarvan de uitkomst is;
- l. De aanvrager zal bij de vergunningaanvraag voor de situatie dat de pré-mantelzorgsituatie eindigt, moeten aantonen dat:
 - i. als de pré-mantelzorgwoning wordt verwijderd dit zonder onomkeerbare gevolgen kan;
 - ii. als het bouwwerk blijft staan de voorzieningen voor de pré-mantelzorgwoning zonder onomkeerbare gevolgen verwijderd kunnen worden;
- m. informatie en onderbouwing over de parkeermogelijkheden van de pré-mantelzorgbehoevende, deze situatie zal de gemeente Kapelle toetsen a.d.h.v. een verkeerstoets.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

- a. de eventuele voorschriften en aanwijzingen die aan de omgevingsvergunning zijn verbonden;
- b. de instandhoudingstermijn.

Artikel 4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met pré-mantelzorg in een pré-mantelzorgwoning voor een maximale duur van tien jaar, kan worden verleend mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de pré-mantelzorgverlener(s) en de pré-mantelzorgbehoevende(n);
- b. de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw dienen op hetzelfde bouwperceel te zijn gesitueerd en gesitueerd te blijven;
- c. er moet sprake zijn van een ruimtelijke relatie tussen de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw, hierbij mag de pré-mantelzorgwoning niet meer dan 25 meter verwijderd zijn van het hoofdgebouw;
- d. een pré-mantelzorgwoning kan uitsluitend ten behoeve van de pré-mantelzorgrelatie worden gerealiseerd;
- e. huisvesting in verband met pré-mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
- f. de pré-mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permante woonbestemming en/of worden aangemerkt als een permanente woning;
- g. de pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de eisen van een mantelzorgwoning en heeft daarmee het karakter van een mantelzorgwoning;
- h. de pré-mantelzorgsituatie mag niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en/of voor de gebruiksmogelijkheden op het bouwperceel en van aangrenzende percelen;
- i. de pré-mantelzorgsituatie mag in het buitengebied niet leiden tot de realisatie van een eigen inrit, de parkeerbehoefte moet worden voldaan op eigen terrein;
- j. de pré-mantelzorgsituatie mag binnen de bebouwde kom niet leiden tot een onacceptabele parkeerdruk;
- k. er moet een redelijke verwachting zijn dat binnen tien jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning een mantelzorgsituatie ontstaat;
- l. van een redelijke verwachting, zoals bedoeld in lid k van dit artikel, wordt gesproken mits aan een van de volgende criteria kan wordt voldaan:
 - i. er is een medische verklaring afkomstig van een (huis)arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal en/of medisch adviseur;

- ii. de persoon ten behoeve waarvan een pré-mantelzorgwoning wordt aangevraagd is 70 jaar of ouder.
- m. de pré-mantelzorgsituatie houdt op te bestaan als:
 - i. de pré-mantelzorgbehoevende(n) dan wel pré-mantelzorgverlener(s) komt/komen te overlijden;
 - ii. de pré-mantelzorgbehoevende(n) dan wel pré-mantelzorgverlener(s) verhuist/verhuizen;
 - iii. de achterblijvende partner van de pré-mantelzorgbehoevende niet op eigen titel een beroep kan doen op een pré-mantelzorgwoning;
 - iv. een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - v. de pré-mantelzorgsituatie anderszins niet in overeenstemming is gaan afwijken van de voorwaarden uit deze beleidsregel;
- n. na beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning en moeten, in het geval het bouwwerk niet wordt verwijderd, voorzieningen als een badkamer, een keuken, een slaapkamer e.d. binnen 26 weken verwijderd worden. Uitzondering hierop is de mantelzorgsituatie als bedoeld in lid m, sub iv., van dit artikel;
- o. van wijzigingen (zoals de beëindiging) van de pré-mantelzorgsituatie wordt binnen 4 weken melding gedaan bij de gemeente;
- p. de pré-mantelzorgwoning kan gerealiseerd worden;
 - i. in legaal aanwezige bestaande bebouwing; of
 - ii. in nieuw te bouwen bebouwing die:
 - 1. past binnen de bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan van de gemeente Kapelle; of
 - 2. vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht door het bevoegd gezag en waarvoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend; of
 - 3. past binnen de vergunningsvrije bouw mogelijkheden die het Bbl biedt.
- q. met inachtneming van de bouwregels in het omgevingsplan van de gemeente Kapelle dan wel met een toegepaste afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid p, mag de maximum oppervlakte van aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die worden gebruikt als pré-mantelzorgwoning niet meer bedragen dan 100 m²;
- r. de pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan het bepaalde in het Bbl;
- s. de pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de criteria van de BAG en dient met een huisnummerbesluit te worden voorzien van een eigen huisnummer.

Artikel 5 Weigering

Het college weigert medewerking aan een aanvraag om een omgevingsvergunning voor huisvesting in verband met pré-mantelzorg in een pré-mantelzorgwoning, indien:

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 4 van deze beleidsregel gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op de realisatie van een (extra) permanente woning waartoe het geldende omgevingsplan geen mogelijkheden biedt;
- c. een ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 4, lid I sub i, ontbreekt, tenzij artikel 4, lid I sub ii van toepassing is;
- d. op het bouwperceel waarop het hoofdgebouw staat, reeds een pré-mantelzorgwoning dan wel mantelzorgwoning aanwezig is;
- e. op het bouwperceel geen legaal hoofdgebouw aanwezig is;
- f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en/of voor de gebruiksmogelijkheden op het bouwperceel en van aangrenzende percelen leidt.

Artikel 6 Intrekken

- 1. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken indien:
 - a. de vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de pré-mantelzorgwoning en het hoofdgebouw, waarmee de pré-mantelzorgwoning functioneel verbonden is, niet meer op hetzelfde bouwperceel staan;
 - c. zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 4, lid m, van deze beleidsregel;
 - d. de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregel of de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften en aanwijzingen.

2. Het college gaat niet tot intrekking voordat de vergunninghouder de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen – voor zover mogelijk – alsnog in overeenstemming te brengen met deze beleidsregel, de omgevingsvergunning en de daaraan verbonden voorschriften en aanwijzingen.

Artikel 7 Kosten

1. De kosten die samenhangen met het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning zijn terug te vinden in de op het moment van de aanvraag geldende legesverordening van de gemeente Kapelle.
2. De kosten voor plaatsing c.q. realisatie, tijdelijke instandhouding en verwijdering van een pré-mantelzorgwoning, voorzieningen en/of constructies ten behoeve van de pré-mantelzorgwoning zijn te allen tijde voor de aanvrager.

Artikel 8 Huisnummerbesluit

Voor pré-mantelzorgwoningen gelden de gewone afbakeningsregels voor verblijfsobjecten zoals beschreven in de Catalogus BAG 2018. Voldoet een pré-mantelzorgwoning aan de criteria van de BAG, dan wordt aan de pré-mantelzorgwoning een adres toegekend. Een officieel huisnummerbesluit wordt gelijktijdig genomen met de afgifte van de tijdelijke omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aan een huisnummerbesluit zijn geen andere rechten te ontleen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduiding.

Artikel 9 Kosten en huisnummerbesluit bij mantelzorgwoningen

Het bepaalde in artikel 7, lid 2, en artikel 8 van deze beleidsregel blijven onverminderd van kracht als een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat zoals bedoeld in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Artikel 10

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na publicatie.

Artikel 12 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: “Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2026 Kapelle”

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college d.d. 24 februari 2026.