

Bijlage bij beleidsregel

Pré mantelzorgwoningen Reusel-De Mierden

2020

Algemene toelichting

Waarom een beleidsregel pré-mantelzorg?

Steeds meer senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit wordt gestimuleerd door de wet- en regelgeving (o.a. de Wmo). Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dit mogelijk gemaakt met de regeling voor (tijdelijke) huisvesting ten behoeve van mantelzorg in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De gemeente Reusel-De Mierden wil meewerken aan de situatie waarbij senioren die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, hun woonsituatie al vooruitlopend op een mogelijke zorgvraag kunnen klaarmaken (en al gebruik maken) voor een eventuele toekomstige mantelzorgsituatie. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, is de woonsituatie al aangepast op de zorgvraag. Er is hier sprake van een pré-mantelzorgverzoek. In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waaraan de gemeente meewerkt aan een pré-mantelzorg-woonverzoek.

Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) is geregeld dat een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg (verder: mantelzorgwoning) veelal vergunningsvrij geplaatst mag worden in de achtertuin van de mantelzorgers of verzorgden. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Dat er geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden. De mantelzorgwoning moet voldoen aan geldende wet- regelgeving, onder andere het Bouwbesluit.

Mantelzorgwoningen zijn op grond van de Wabo dus bijbehorende bouwwerken die tijdelijk gebruikt worden als woning. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als voldaan wordt aan de voorwaarden van het Bor en de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur afgegeven zorgindicatie. Mantelzorgwoningen worden niet aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd.

Wat is pré-mantelzorg?

Voorafgaand aan de intensieve mantelzorgrelatie kan er ook al sprake zijn van een behoefte aan kleiner wonen, in de nabijheid van naasten; de zogenaamde pré-mantelzorg. Met deze beleidsregel wil de gemeente Reusel-De Mierden meewerken om pré-mantelzorg mogelijk te maken.

Hoe willen we in de gemeente Reusel-De Mierden omgaan met pré-mantelzorgverzoeken?

Planologisch

De bestemmingsplannen van de gemeente Reusel-De Mierden voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e zelfstandige woonruimte op een perceel te realiseren. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een passende (zorg)huisvesting draagt hier aan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachten wordt huisvesting ten behoeve van pré-mantelzorg onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

Op welke wijze willen we mee werken?

De gemeente werkt mee aan huisvesting ten behoeve van pré-mantelzorg (hierna: pré-mantelzorgwoning) met een tijdelijke omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de mantelzorgwoning vergunningsvrij is.

De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden. Wanneer na 10 jaar nog geen sprake is van een 'echte' mantelzorgsituatie, neemt de gemeente een nader besluit om in die bijzondere gevallen wel of niet handhavend op te treden tegen het met het bestemmingsplan afwijkende gebruik.

Welke voorwaarden stellen we aan een pré-mantelzorgwoning?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg.

1. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een sociale relatie tussen verzoekers, vaak is dit een familieband of vrienden. Een sociale relatie tussen personen maakt dat men voor elkaar wil zorgen.
2. Het is verder gewenst om een indicatieve leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is de leeftijd van 67 jaar. Tot (om en nabij) deze leeftijd, afhankelijk van de ontwikkelingen met betrekking tot de AOW wordt je geacht te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een zorgrelatie groter. Daarnaast is voor deze leeftijdsgrens gekozen omdat na het verstrijken van de tijdelijk vergunning, een leeftijd is bereikt, waarbij het waarschijnlijker is dat 'echte' mantelzorg nodig is en dan als zodanig voortgezet kan worden.
3. De derde voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken volgens het bestemmingsplan of de Bor (vergunningvrij bouwen ten behoeve van mantelzorg). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) versterking van de omgeving.

4. Bij de realisatie cq tot standkoming van een (pre)mantelzorgwoning dient er geparkeerd te worden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is, dient aanvrager/initiatiefnemer (bij afwezigheid van eigen terrein) aan te tonen dat de parkeerdruk in het openbaar gebied niet hoger wordt dan 85%*. Met betrekking tot dit laatste dienen door de aanvrager/ initiatiefnemer zelf representatieve parkeertellingen verricht te worden (of door een bedrijf die ter zake kundig is).

* de 85% parkeerdruk norm is de situatie in een straat waarbij 85% van de openbare parkeerplaatsen bezet zijn. De 15% is bedoeld als 'overcapaciteit' ten behoeve van het opvangen van incidentele pieken. In de praktijk is een straat met parkeervakken dus niet 'vol' bij 85% maar hanteren we dit percentage om aan te geven dat dit de maximale parkeer'druk' is. Dit is een gangbaar percentage in Nederland.

5. Tenslotte wordt de algemene voorwaarde gesteld dat de nieuwe pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen erven en bedrijvigheid).

Wettelijk kader

Met deze beleidsregel wordt aangegeven hoe invulling zal worden gegeven aan artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) bij aanvragen om pré-mantelzorgwoningen. Voordeel van de beleidsegel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen. Dit wordt hierna toegelicht.

Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat de toetsingsgronden voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo (gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime).

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo bepaalt, voor zover hier van belang, dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.

In artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) worden als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van Bijlage II Bor.

Deze algemene maatregel van bestuur is het Bor. Artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II Bor, luidt als volgt:

"Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar"

Binnen bovengenoemd wettelijk kader kan het college van een bestemmingsplan afwijken. De mogelijkheid daartoe is in de Wabo en het Bor, zoals hiervoor weergegeven, ruim omschreven. Het is wenselijk om pré-mantelzorgwoningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. Daarom is deze beleidsregel opgesteld. De voorwaarden om mee te werken aan een pré-mantelzorgwoning zijn vervat in artikel 5 van betreffende beleidsregel.

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Aanvraag

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wabo en de Algemene wet bestuursrecht. Bij of krachtens die wetten wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.

Artikel 3 Besluit

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Op deze wijze staat vast waar de pré-mantelzorgwoning zich exact bevindt, wie zich in de pré-mantelzorgwoning tijdelijk vestigen, hoeveel personen het betreft en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikel 4 Weigering

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.

Een pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand gebouw of bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Verder mag er geen sprake zijn van permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige permanente woonruimte ontstaan. Naast deze weigeringsgronden moet medewerking ook worden geweigerd als 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. Deze verplichte weigeringsgrond voorkomt overlast voor de (woon)omgeving waardoor het ook niet nodig is, om het aantal gebouwen ten behoeve van pre-mantelzorgwoning, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren. Tenslotte moet worden voldaan aan de parkeernorm en de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 5 Voorwaarde

Dit artikel geeft aan dat de realisatie van een pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 6 Intrekken

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende buitenplanse afwijking in te trekken indien de daarin genoemde situatie zich voordoet.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het bestuursorgaan 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 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.

Samenvatting

De gemeente werkt mee aan een pré-mantelzorgwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De verzoeker(s) heeft/hebben een sociale relatie;
- De gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning zijn 67 jaar of ouder;
- De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of de Wabo;
- Er voldaan wordt aan de parkeernorm.
- De pré-mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.