

Beleidsregel pré-mantelzorgwonen gemeente Opsterland 2023

Geldend van ... tot heden (pas invullen nadat datum inwerkingtreding bekend is)

Intitulé

(beleidsregel voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo tijdelijk van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor pré-mantelzorgwoningen)

Burgermeester en wethouders van de gemeente Opsterland; 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 artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, tijdelijk (maximaal 10 jaar) wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen;

BESLUIT

tot de vaststelling van de navolgende 'Beleidsregel pré-mantelzorgwonen gemeente Opsterland 2023':

Artikel 1 Begrippen

- a. *besluit*: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, om bestaande bebouwing, aanwezige bijgebouwen of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het bestemmingsplan/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;
- b. *buitenplanse afwijking*: een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland;
- d. *degeneratieve of voortschrijdende aandoening*: een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt. Dit proces kan langzaam of snel gaan. Afhankelijk van de ziekte en haar kenmerken kan de lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon slechter worden. In sommige gevallen zijn er periodes waarbij de toestand stabiliseert, of zelfs wat verbetert, maar altijd zal de 'neerwaartse spiraal' vroeg of laat weer voortgezet worden. Voor sommige progressieve ziekten is een goede behandeling mogelijk waardoor dit proces kan worden afgeremd of zelfs gestopt. Voor andere van dit soort ziekten geldt dit echter niet. Voor de beleidsregel pré-mantelzorgwonen dient sprake te zijn van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot een mantelzorgbehoefte kan leiden;
- e. *huishouden*: een of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met hun
- f. kinderen) waarbij het samenleven wordt gekenmerkt door continuïteit en verbondenheid;
- g. *huisvesting in verband met mantelzorg*: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid) in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Huisvesting in verband met mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
- h. *medische indicatie*: een medische indicatie is een verwijzing of bewijs van een arts of (andere) relevante specialist voor een bepaalde aandoening of ziekte en het al dan niet voortschrijdend karakter ervan;

- i. *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;
- j. *pré-mantelzorgwoning*: een zelfstandige woonruimte, bewoonbaar door één persoon of één huishouden, welke voldoet aan de geldende wet- en regelgeving;
- k. *verwantschap*: verwantschap is het systeem van door de samenleving erkende biologische en soms zelfs niet-biologische relaties tussen mensen. Een verwantschap tussen personen, meestal de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen;
- l. *zelfstandige woning/wooneenheid* (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte welke een eigen toegang heeft (eventueel via een centrale hal) en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van de wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid;
- m. *zorgverlener*: een persoon met familiere of sociale verwantschap die mantelzorg gaat verlenen.

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning gaat naast de voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. volledige (persoons)gegevens van alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de verwantschap tussen verzoekers;
- b. bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag betrekking voor de zelfstandige woonruimte heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- c. adres en kadastrale gegevens van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. situatieschets van het perceel en de bestaande en nieuwe plattegrond, gevels en doorsnede van de te gebruiken gebouwen voor de pré-mantelzorg, voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten.

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval de volgende informatie:

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

Artikel 4 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval opgenomen dat de buitenplanse afwijking niet mag 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. Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pre-mantelzorgwoning, alsook ten aanzien van de situering hiervan.

Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de pré-mantelzorgwoning. Het gebruik van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot overlast voor het woonmilieu en/of er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid en/of het woonkarakter van de wijk of buurt. De bedrijfsvoering en het belang van omliggende bedrijven en bewoners mag niet onevenredig worden beperkt of geschaad. Daarnaast moet parkeren plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, tenzij aangetoond kan worden dat het niet tot een toename leidt.

Artikel 5a Medewerking

Het college verleent medewerking aan een aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor pré-mantelzorgwonen indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een verwantschap tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- b. de toekomstige pré-mantelzorgverleners een schriftelijke verklaring hebben overgelegd, waarin de familiale of sociale verwantschap met de zorgvrager aangetoond wordt en dat men op basis van deze relatie bereid is om voor elkaar te zorgen, en dat pré-mantelzorg wordt verleend zodra en zolang dat nodig is. Ook is in deze verklaring aannemelijk gemaakt dat er binnen 10 jaar sprake zal zijn van mantelzorg;
- c. de gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning de wettelijke pensioengerechtigde leeftijd heeft/hebben bereikt;
- d. de pré-mantelzorgwoning door één persoon of één huishouden bewoond wordt;
- e. er maximaal 1 zelfstandige pré-mantelzorgunit per erf gerealiseerd wordt;
- f. de pré-mantelzorgwoning:
 - o als zelfstandige wooneenheid gerealiseerd wordt binnen het bestaande hoofdgebouw, binnen de bestaande bijgebouwen of in een woonunit, of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de Wabo (vergunningsvrij bouwen);
 - o bij een bestaande woning op het terrein geplaatst wordt;
 - o op een afstand van minder dan 25 meter van het hoofdgebouw gebouwd wordt;
 - o demontabel of verplaatsbaar is en niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt, tenzij in bestaande bebouwing gerealiseerd;
 - o een maximale oppervlakte heeft van 100 m²;
 - o rolstoeltoegankelijk wordt uitgevoerd;
 - o gebruikt kan worden door mindervaliden;
 - o aan dezelfde regels voldoet als de regels die gelden voor de bouw van een mantelzorgwoning;
 - o minimaal 2 meter uit de erfgrens wordt geplaatst.
- g. in beginsel moet parkeren plaatsvinden op eigen erf;
- h. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd voldoet aan overige geldende wet- en regelgeving. Een pré-mantelzorgwoning moet veilig zijn en dient te voldoen aan de eisen uit het vigerende Bouwbesluit.

De bewoners staan op het adres van de pré-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft, zal een eigen huisnummer toegekend worden met een aanduiding waaruit blijkt dat het gaat om een zorggerelateerde woning, geregistreerd bij de BAG. Deze aanduiding is identiek aan de toegekende aanduiding voor mantelzorgwoningen.

Van de voorwaarden die gesteld worden kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als de noodzaak daarvoor kan worden aangetoond. In die gevallen zal dit geen weigeringsgrond zijn zoals bedoeld bij artikel 5b lid a.

Artikel 5b Weigering

Het college kan medewerking weigeren aan een aanvraag om buitenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien:

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 5a gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- c. er geen overeenkomst (planschadeovereenkomst) is gesloten ter afwenteling van eventuele planschadeclaims als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- d. 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.

Artikel 6 Intrekken

1. Het college kan het besluit intrekken indien:
 - a. vergunninghouder een half jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning;
 - b. de reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
 - c. de pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan het besluit tot buitenplanse afwijking verbonden voorwaarden en voorschriften.
2. Het college gaat niet eerder tot intrekking van het besluit over, dan dat degene voor wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat hij het besluit zal intrekken. Indien voor een door hem te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze beleidsregel of de aan het besluit tot buitenplanse afwijking verbonden voorwaarden en voorschriften wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

Artikel 7 Vervallen

Het besluit van de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning vervalt:

- a. na 10 jaar;
- b. in geval van overlijden van de pré-mantelzorgbewoner of hoofdbewoner;
- c. verhuizing van de pré-mantelzorgbewoner of hoofdbewoner;
- d. wanneer er een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de 2^e woning vergunningsvrij is.

Artikel 8 Meldplicht bij beëindiging of verandering van de pré-mantelzorgsituatie

In de volgende gevallen wordt de eigenaar van het perceel geacht het gemeentebestuur op de hoogte te stellen van het vervallen of stopzetten van de pré-mantelzorgsituatie:

- a. bij overlijden van pre-mantelzorgbewoner of hoofdbewoner;
- b. bij verhuizing van pre-mantelzorgbewoner of hoofdbewoner;
- c. bij beëindiging van de mantelzorgsituatie.

Artikel 9 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 10 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking 1 dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwonen gemeente Opsterland 2023".

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland op 14 februari 2023.

de secretaris,

S. van 't Hooge

de burgemeester,

A.M.H. Roolvink

Toelichting

Inleiding

Met de 'Beleidsregel pré-mantelzorgwonen gemeente Opsterland 2023' wordt aangesloten bij lokale behoeften en bij Rijksbeleid. Met het programma 'Langer thuis' wil het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport ouderen zo lang mogelijk op een goede manier zelfstandig laten wonen, met ondersteuning, zorg en in een woning die aansluit bij hun persoonlijke behoeften. De bouw van meer geschikte woningen, zoals pré-mantelzorgwoningen, wordt gestimuleerd.

Binnen de gemeente Opsterland is behoefte aan pré-mantelzorgwoningen. Bij inspraak op de concept Omgevingsvisie is dit door meerdere huishoudens aangekaart. Verder zijn er enkele principe-aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend. Met de "Beleidsregel pré-mantelzorgwonen gemeente Opsterland 2023" worden mogelijkheden geboden om onder voorwaarden pré-mantelzorgwoningen (tijdelijk) te realiseren.

Steeds meer senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dat al mogelijk gemaakt met de regeling voor mantelzorgwoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Signalen uit de samenleving geven aan dat er binnen de gemeente Opsterland een wens bestaat voor het bouwen van pré-mantelzorgwoningen. Als gemeente willen we hieraan meewerken. Ook omdat er in de huidige samenleving wordt verwacht dat we als inwoners meer voor elkaar gaan zorgen en dat burgers bovendien zo lang mogelijk zelfredzaam blijven.

Het begrip mantelzorg en de huidige situatie

Volgens het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) is mantelzorg een vorm van intensieve zorg of intensieve ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, maar die rechtstreeks voortvloeit uit een bestaande sociale relatie tussen personen en die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Het gaat vaak om langdurige informele zorg voor familieleden die te maken krijgen met beperkingen die het functioneren in het dagelijks leven belemmeren. In het Bor is, in samenhang met de Wabo, geregeld dat mantelzorgwoningen vergunningsvrij gerealiseerd mogen worden in of bij de woning van de mantelzorgers of verzorgden. 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. Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als 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.

Gewenste situatie

Er is meer vraag naar en behoefte aan mogelijkheden om als familieleden voor elkaar te gaan zorgen en meer aandacht voor het invulling geven van de zorgbehoefte. 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. Ook een bijgebouw kan geschikt gemaakt worden voor bewoning. Er kan door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning planologische medewerking worden verleend aan de realisatie van een zelfstandige pré-mantelzorgwoning of unit in gevallen waarbij er sprake is van een zorgrelatie waarbij het begrijpelijk en wenselijk c.q. noodzakelijk is dat bij elkaar op hetzelfde perceel wordt gewoond.

Hoe willen we in de gemeente Opsterland omgaan met pré-mantelzorg-woonverzoeken?

De gemeente vindt het belangrijk dat haar inwoners 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 onze inwoners. Een passende (zorg)woning (unit) zou hieraan bij kunnen dragen. Als onze inwoners qua woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan willen wij dat als gemeente waar mogelijk faciliteren. Vanuit deze gedachten willen wij pré-mantelzorgwoningen onder voorwaarden mogelijk maken binnen de gemeente Opsterland.¹

Vergunning

Hoe werken we mee?

Als gebleken is dat pré-mantelzorgwonen niet gerealiseerd kan worden binnen een bestaande woning of een bestaand bijgebouw (binnen 25 meter van het hoofdgebouw) kunnen wij medewerking verlenen door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van een zelfstandige pré-mantelzorgunit die eveneens binnen 25 meter van het hoofdgebouw op het bouwperceel is gelegen. De Wabo voorziet in de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor de toevoeging van een woning.² Dat is voorzien in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo en artikel 5, lid 1c van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag. In artikel 4, lid 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is aanvullend opgenomen dat tijdelijk gebruik van bouwwerken in aanmerking komt voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo. De voorgestane aanpak sluit qua ruimtelijke impact aan bij de planologische regeling wat betreft logiesverstrekking in het buitengebied van Opsterland. Indertijd is de provincie Fryslân voor ons buitengebied akkoord gegaan met onze regeling voor logiesverstrekking. Het is de bedoeling dat het pré-mantelzorgwonen binnen de woonsfeer van de hoofdgebruiker van het perceel plaats gaat vinden, zodat het voor de hoofdgebruiker na het vervallen van de zorgfunctie niet aantrekkelijk is om de voorziening van zijn perceel af te splitsen en aan derden door te verkopen voor zelfstandige bewoning. Vandaar de 25 meter regel. Een toekomstige logiesfunctie zou daarmee wel tot de gebruiksmogelijkheden kunnen behoren.

De verwachting moet aanwezig zijn dat er binnen tien jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat in de zin van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 naar een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de tweede woning vergunningsvrij is. De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden. Het bouwwerk hoeft niet afgebroken te worden maar de voorzieningen die het tot een woning maken, zoals bijvoorbeeld een keuken en een badkamer, moeten verwijderd worden.

Welke voorwaarden stellen we?

De voorwaarden sluiten zoveel mogelijk aan bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. Voor het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning betekent dit het volgende:

Ten aanzien van het gebouw:

- De pré-mantelzorgwoning/unit mag alleen geplaatst worden bij een bestaande woning op het terrein.

¹ De bestemmingsplannen van de gemeente voorzien niet in de mogelijkheid om een tweede woning in de achtertuin te bouwen. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dat in z'n algemeenheid ook niet wenselijk. Dit gelet op het streven naar compacte bouw en het streven naar een eenduidig straatbeeld. Bovendien kan een dergelijke ontwikkeling, gelet op de functie van een achtertuin, en behoorlijke impact hebben op het woongenot van buurpercelen. De gemeente werkt daarom in het algemeen ook niet mee aan aanvragen voor een tweede woning in de achtertuin. Bovendien bieden zowel de Verordening Romte als de Omgevingsverordening van Provincie Fryslân geen ruimte voor het vergunnen van pré-mantelzorgwoningen in het buitengebied.

² In een bestemmingsplan staat hoe de grond in een gebied en de gebouwen die daarop staan, gebruikt mogen worden. Wanneer iemand grond of een gebouw op een andere manier wil gebruiken dan in het bestemmingsplan staat, mag dat alleen als daarvoor een 'omgevingsvergunning strijdig gebruik' voor wordt afgegeven.

- De regels die gelden voor de bouw van een mantelzorgwoning gelden eveneens voor de bouw van een pré-mantelzorgwoning/unit.
- De pré-mantelzorgwoning/unit wordt gebouwd op een afstand van minder dan 25 meter van het hoofdgebouw.
- De pré-mantelzorgwoning/unit wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit, of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de Wabo (vergunningsvrij bouwen). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) verstening van de omgeving.
- De woning/unit dient demontabel of verplaatsbaar te zijn en niet op een 'vaste' fundering te worden geplaatst, tenzij in bestaande bebouwing gerealiseerd.
- Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal een eigen huisnummer worden toegekend met een aanduiding waaruit blijkt dat het gaat om zorg gerelateerde woning, geregistreerd bij de BAG. Deze aanduiding is identiek aan de toegekende aanduiding voor mantelzorgwoningen.
- Een pré-mantelzorgwoning/unit moet veilig zijn en dient te voldoen aan de eisen uit het vigerende Bouwbesluit.
- Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning/unit, alsook ten aanzien van de situering hiervan. Ook de bedrijfsvoering en belangen van omliggende bedrijven en bewoners mag niet worden beperkt of geschaad. Het gebruik van de pré-mantelzorgwoning/unit mag niet leiden tot overlast voor het woonmilieu en/of onevenredige afbreuk gedaan worden aan het woonkarakter van de wijk of buurt.³
- Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door plaatsen van de pré-mantelzorgwoning/unit, tenzij aangetoond kan worden dat het niet tot een toename leidt. Kortom, u moet voldoende parkeergelegenheid hebben op eigen terrein.
- De pré-mantelzorgwoning/unit wordt minimaal 2 meter uit de erfgrans geplaatst.

Ten aanzien van de bewoners van de pré-mantelzorgwoning

- Er moet sprake zijn van een verwantschap tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd. Een verwantschap tussen personen, doorgaans de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen.
- De toekomstige pré-mantelzorgverleners overleggen een schriftelijke verklaring, waarin de familiere of sociale verwantschap met de zorgvrager aangetoond wordt en dat men op basis van deze relatie bereid is om voor elkaar te zorgen, en dat pré-mantelzorg wordt verleend zodra en zolang dat nodig is. Ook is in deze verklaring aannemelijk gemaakt dat er binnen 10 jaar sprake zal zijn van mantelzorg.
- Instelling indicatieve leeftijdsgrens: Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is een koppeling aan de pensioengerechtigde leeftijd. Tot je pensioengerechtigde leeftijd wordt je geacht te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een mantelzorgrelatie groter.
- Bewoning door één persoon of één huishouden in de pré-mantelzorgwoning.
- De bewoners staan op het adres van de pré-mantelzorgunit ingeschreven in de BRP.

Van de voorwaarden die gesteld worden kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als de noodzaak daarvoor kan worden aangetoond.

³ Hieruit vloeit voort dat de pré-mantelzorgunit bijvoorbeeld niet in een industriegebied of natuurgebied geplaatst mag worden.

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 20, 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 20, 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 verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, 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.