



BELEIDSREGEL PRÉMANTELZORGWONINGEN GEMEENTE RAALTE 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

Gelet op:

- artikel 1:3 vierde lid en 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 5.1. eerste lid onder a. van de Omgevingswet;
- artikel 8.0a tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en
- bijbehorende regelgeving waarbij een afwijking van het Omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt;

Overwegende dat:

- het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee tijdelijk (maximaal 10 jaar) wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van een prémantelzorgwoning. De gemeente stimuleert hiermee dat inwoners op een informele manier voor elkaar kunnen zorgen en naar elkaar omkijken zonder dat daarbij een medische indicatie van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur nodig is;
- met het intrekken van de Richtlijnen 'klaar voor mantelzorg' het actualiseren van een beoordelingskader voor prémantelzorgwoningen wenselijk is;

Besluit:

- vast te stellen de Beleidsregel prémantelzorgwoningen gemeente Raalte 2024

TOELICHTING

Aanleiding

De gemeente Raalte wil dat haar inwoners zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woonomgeving en in de nabijheid van het eigen sociale netwerk kunnen blijven wonen. De gemeente wil daarom meewerken aan de situatie waarbij ouderen, die nog geen acute zorgvraag/zorgindicatie hebben, wel al bijvoorbeeld bij de kinderen kunnen gaan wonen in een prémantelzorgwoning. Zo kan er voor elkaar worden gezorgd en is acuut handelen bij een zorgsituatie niet nodig. Een tijdelijke mantelzorgwoning kan ook bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt.

Omdat de behoefte aan prémantelzorgwoningen onder inwoners groeit en het vanuit sociaal opzicht wenselijk is, wil de gemeente deze behoefte beter faciliteren. Dit aanvullend op de (landelijke) mogelijkheid van een vergunningsvrije mantelzorgwoning bij een acute zorgvraag.

Vergunningsvrije mantelzorgwoning bij een acute mantelzorgnoodzaak

Sinds 2014 is het mogelijk om op grond van landelijke regels vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren bij een acute mantelzorgnoodzaak. Het kan gaan om woonruimte voor degene die zorg ontvangt of degene die zorg verleent. De mantelzorgwoning is vergunningsvrij, maar er geldt wel een aantal voorwaarden. Zo moet de noodzaak van de mantelzorg worden aangetoond met een verklaring van een medisch deskundige. Daarnaast gelden er ruimtelijke voorwaarden. De belangrijkste zijn:

- Locatie: in of bij een bestaande woning; binnen bestaande bebouwing of in nieuwe bebouwing of in een woonunit in het achtererfgebied bij een bestaande (bedrijfs)woning.
- Oppervlakte: valt onder aan het totaal toegestaan oppervlak aan aan-, uit, en bijgebouwen in het achtererfgebied met een maximum van 150 m². Daarbij is geen tweede woonlaag toegestaan.
- Aantal personen: maximaal één huishouden van maximaal twee personen.

- Een mantelzorgwoning is niet mogelijk bij een woonwagen, een recreatiewoning of bij woningen waarvoor een tijdelijke vergunning is afgegeven.
- Tijdelijkheid: na afloop van de mantelzorg mag het gebouw niet als zelfstandige woning in stand blijven.
- Buiten de bebouwde kom gelden ruimere vergunningsvrije mogelijkheden voor een mantelzorgwoning in de vorm van een woonunit. De oppervlakte hiervan mag 100 m² zijn, boven op de al aanwezige bebouwing. De woonunit moet worden verwijderd als de mantelhuisvesting stopt.

Onder de Omgevingswet krijgen gemeenten meer regie en kunnen zij - in plaats van de huidige vergunningsvrije landelijke regels - in het omgevingsplan eigen (strengere of minder strenge) ruimtelijke regels stellen voor mantelzorgwoningen. In de gemeente Raalte hebben we op het moment van schrijven van deze beleidsregel (november 2024) nog geen omgevingsplan, we gaan hier binnenkort mee van start. Op dat moment worden ook de ruimtelijke regels voor mantelzorgwoningen heroverwogen. Totdat dit omgevingsplan is vastgesteld gelden de landelijke regels zoals hiervoor beschreven. Sinds 1 januari 2024 zijn deze onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege (via de zogeheten 'bruidsschat').

Mogelijkheden voor een prémantelzorgwoning als de zorgvraag nog niet acuut is

De landelijke regeling geeft mogelijkheden op het moment dat een zorgvraag acuut is. Maar inwoners willen steeds meer vroegtijdig - voordat er een acute zorgbehoefte is - huisvesting voor mantelzorg regelen. Vanuit het sociaal beleid zijn er ook meerdere argumenten om deze behoefte te faciliteren:

- Het aantal ouderen neemt toe, mensen worden steeds ouder en steeds meer zorg is nodig;
- Het zorgstelsel en het sociaal maatschappelijke beleid van onze gemeente is gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Dit terwijl de zorgcapaciteit voor thuiswonende zorgbehoevenden beperkt is;
- De huidige krapte op de woningmarkt maakt dat ouderen niet makkelijk verhuizen naar een levensloopbestendige woning.

Vanuit ruimtelijk beleid is het niet wenselijk om her en der woonunits toe te staan of bijgebouwen te bewonen zonder dat daarvoor noodzaak is. In de kernen kan dit tot aantasting van de leefbaarheid leiden, in het buitengebied tot verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en het beperken van de toekomstmogelijkheden van (agrarische) bedrijven. Het risico bestaat dat tijdelijke pre-mantelzorgwoningen gebruikt gaan worden als permanente woningen.

Deze beleidsregel zoekt naar een balans tussen de sociale wens en het voorkomen van ruimtelijk ongewenste effecten. Deze balans komt tot uiting in:

- De mogelijkheid van een tijdelijke prémantelzorgwoning te koppelen aan een leeftijdsgrens van 70 jaar. Voor iedereen met deze leeftijd is de toekomstige zorgvraag dusdanig aannemelijk, dat het wenselijk is om hier met tijdelijke huisvesting in de vorm van een mantelzorgwoning op te anticiperen.
- Het realiseren van een prémantelzorgwoning te (blijven) koppelen aan een tijdelijke omgevingsvergunning (een buitenplanse omgevingsplan activiteit). Met deze vergunning wordt afgeweken van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. Daarbij gelden diverse ruimtelijke randvoorwaarden om nadelige effecten te kunnen wegen. De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de vergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing). Het is waarschijnlijk dat na 10 jaar sprake is van een 'echte' mantelzorgsituatie die onder de vergunningsvrije mogelijkheden valt. Is dit niet het geval dan is een nieuwe afweging/tijdelijke omgevingsvergunning nodig.
- Houdt de prémantelzorg op, dan mag het gebouw niet langer worden gebruikt als woning. Er moet dan weer voldaan worden aan de bebouwingregels die in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege gelden voor de oppervlakte, omvang en situering van bijgebouwen zonder mantelzorgvoorziening. Dit betekent dat het gebouw moet worden afgebroken of dat de voorzieningen die het gebouw tot een woning maken (zoals een keuken en badkamer), verwijderd moeten worden.

Een prémantelzorgwoning kan ertoe leiden dat een extra belastingplicht ontstaat (bijvoorbeeld voor afvalstoffen en riool). Door de toevoeging van een (tijdelijke) prémantelzorgwoning op een perceel wordt het huishouden op een perceel immers (tijdelijk) groter. Om deze reden krijgt iedere prémantelzorgwoning een huisnummer.

Beleidsregel prémantelzorgwoningen gemeente Raalte 2024

Artikel 1. Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Prémantelzorg: zorg zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie, waarbij de verwachting is dat binnen 10 jaar sprake zal zijn van een mantelzorgsituatie.
- b. 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.
- c. Sociale relatie: familiale, vriendschappelijke, of een anderzijds duurzame relatie, tussen de prémantelzorger en de persoon die prémantelzorg heeft.
- d. Woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- e. Prémantelzorgwoning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon prémantelzorg, vooruitlopend op toekomstige mantelzorg, verleent of ontvangt van de bewoner van de hoofd woning.
- f. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Artikel 2. Beoordelingskader omgevingsvergunning prémantelzorgwoningen

1. Prémantelzorg is de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar gaat overstijgen, tussen de bewoners van het hoofdpand en de bewoners van de prémantelzorgwoning.
2. Van een te verwachten zorgbehoefte is sprake in de volgende gevallen: als ten minste één persoon die bewoner is van het hoofdpand of prémantelzorgwoning de leeftijd van 70 jaar heeft bereikt.
3. De prémantelzorgwoning moet voldoen aan de bepalingen over de huisvesting in verband met mantelzorg die zijn opgenomen in hoofdstuk 22 van het tijdelijke Omgevingsplan van rechtsweg gemeente Raalte, met uitzondering van het begrip mantelzorg zoals opgenomen in bijlage 1 behorende bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. In plaats daarvan geldt de definitie voor prémantelzorg zoals geformuleerd in artikel 1 onder a. en artikel 2, eerste en tweede lid van deze beleidsregel.
4. Aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan worden de volgende algemene voorwaarden verbonden:
 - Het gebruik van de mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan gedurende de periode dat de prémantelzorgrelatie dan wel te verwachte zorgbehoefte bestaat als bedoeld in artikel 1 en artikel 2, eerste lid van deze beleidsregel, met een maximum van 10 jaar.
 - De omgevingsvergunning voor het gebruik van een mantelzorgwoning is een persoonsgebonden vergunning (en kan dus niet worden overgedragen aan derden) en hangt samen met de sociale relatie zoals genoemd in artikel 1 onder b. van deze beleidsregel. Vervalt de relatie door overlijden, verhuizen of andere oorzaken, dan vervalt ook de vergunning. Het gebruik van de mantelzorgwoning moet dus door eenieder worden gestaakt bij overlijden of verhuizing van de persoon met de verwachte zorgbehoefte als bedoeld in artikel 1 en artikel 2, eerste en tweede lid van deze beleidsregel.
 - Bij het beëindigen van de prémantelzorgrelatie als bedoeld in artikel 1 en artikel 2, eerste en tweede lid van deze beleidsregel mag, binnen drie maanden na het beëindigen daarvan, het bouwwerk geen voorzieningen meer hebben die het maken tot een woning, tenzij na het beëindigen van de prémantelzorgrelatie deze direct overgaat in een mantelzorgrelatie zoals in de definitie mantelzorg als bedoeld in bijlage 1 onderdeel A bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
 - Wijziging (zoals beëindiging) van de prémantelzorgsituatie wordt uiterlijk binnen een maand na de wijziging gemeld bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte.
5. Een prémantelzorgwoning is niet toegestaan op een bedrijventerrein of een recreatieve bestemming.
6. De prémantelzorgwoning krijgt een eigen huisnummer in verband met tijdelijk extra belastingplichten.

7. Aan de volgende ruimtelijke randvoorwaarden moet worden voldaan:
- a. De prémantelzorgwoning is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels voor bijgebouwen waarbij de oppervlakte van de prémantelzorgwoning maximaal 75 m² is.
 - b. Als er op het perceel geen geschikt bijgebouw aanwezig is, op grond van doelmatigheidsmotieven, het plaatsen van een tijdelijke (verplaatsbare) woonunit toegestaan.
 - c. Er mag milieutechnisch geen sprake zijn van onevenredige nadelige effecten voor de omgeving en de woning zelf als het gaat om milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding, omgevingsveiligheid en overige milieuaspecten.
 - d. Er moet in de extra parkeerbehoefte kunnen worden voorzien op basis van het paraplubestemmingsplan parkeren (onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege) of de nadien vastgestelde rechtsopvolger daarvan.
 - e. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
 - f. Er wordt geen extra inrit aangelegd voor de mantelzorgwoning.
 - g. Per woning is maximaal één (pré-)mantelzorgwoning toegestaan.
 - h. Een prémantelzorgwoning is altijd tijdelijk en geeft in geen geval planologisch recht op een permanente woning.
 - i. In het buitengebied wordt een tijdelijke prémantelzorgwoning in de vorm van een tijdelijke woonunit landschappelijk goed ingepast.
 - j. In het buitengebied kan de omvang van een prémantelzorgwoning niet vergroot worden op basis van het beleid Erven in Beweging (Schuur voor schuur regeling).

Artikel 3. Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 4. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel prémantelzorgwoningen gemeente Raalte 2024"

Aldus besloten op 12 november 2024,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema