
Notitie huisvesting (pré)mantelzorg
gemeente Etten-Leur

Inhoudsopgave

1. Inleiding **pag. 4**
- 1.1. Aanleiding van deze beleidsnotitie pag. 4
- 1.2. Doel van deze beleidsnotitie pag. 5
- 1.3. Beleidsregels pag. 6
- 1.4. Leeswijzer pag. 6

2. Wat is mantelzorg? **pag. 7**
- 2.1. Definitie van mantelzorg pag. 7

3. Huidige beleidsinzichten en regels **pag. 9**
- 3.1. Rijksbeleid pag. 9
- 3.2. Provinciaal beleid pag. 9
- 3.3. Gemeentelijk beleid pag. 10

4. Mantelzorgwoningen **pag. 12**
- 4.1 Bestemmingsplannen pag. 12
- 4.2 Landelijke regels pag. 14

5. Pré-mantelzorgwoningen **pag. 15**
- 5.1. Altijd link met zorg nodig pag. 15
- 5.2. Toekomstige zorgbehoefte pag. 15
- 5.3. Aan welke criteria moet een pre-mantelzorgverklaring voldoen? pag. 15
- 5.4. Geen leeftijdscriterium pag. 16

6. Hoe wordt de pré-mantelzorgwoning mogelijk gemaakt? **pag. 17**
- 6.1 Aanvraag omgevingsvergunning voor pré-mantelzorgwoning verplicht pag. 17
- 6.2. Omgevingsvergunning pré-mantelzorgwoning pag. 17
- 6.3. pré-mantelzorgverklaring voor achterblijvende partner pag. 17
- 6.4 Pré-mantelzorgverklaring na 3 jaar pag.18

7. Waar willen we naartoe? **pag. 19**
- 7.1. Eén omgevingsplan pag. 19

8. Tijdelijk huisnummer **pag. 20**
- 8.1. Verstrekken tijdelijk huisnummer pag. 20

9. Handhaving **pag. 21**
9.1. Inleiding pag. 21
9.2. Communicatie pag. 21

Bijlage 1: Beleidsregels (pré-)mantelzorgverklaring **pag. 22**

Bijlage 2: Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen **pag. 23**

1. Inleiding

Nederland vergrijst in snel tempo. Er is zelfs sprake van dubbele vergrijzing: er komen niet alleen meer ouderen, maar mensen worden in vergelijking met vroeger ook steeds ouder. Ook de gemeente Etten-Leur vergrijst. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat er steeds meer mensen zijn die hulp behoeven.
De Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo) gaat ervan uit dat deze hulp in eerste instantie zelf wordt georganiseerd, alvorens aanspraak gemaakt kan worden op collectieve voorzieningen of individuele hulp. Eigen verantwoordelijkheid nemen is het uitgangspunt van de Wmo.
Daarnaast zijn er grote uitdagingen op het gebied van zorg. Er is onder andere sprake van een toenemende zorgvraag (deels veroorzaakt door de vergrijzing) en van financiële middelen en zorgpersoneel die schaars zijn. Dit maakt dat de zorg anders ingericht moet worden en mensen meer en langer voor elkaar moeten zorgen. Er zal dus een groter beroep worden gedaan op mantelzorg, doordat de alternatieven beperkt zijn.

Er zijn veel inwoners die graag zelf voor bijvoorbeeld hun zorgbehoevende ouders willen zorgen en die hiervoor ruimte willen creëren. De ouders worden dan in een min of meer zelfstandige woonruimte gehuisvest. De kinderen kunnen dan mantelzorg verlenen. Daarom voorzien bouwplannen vaak in voorzieningen die een min of meer zelfstandige bewoning ook mogelijk maken, zoals badkamer, toilet, keuken en slaapkamer. Het planologische probleem is dat er enerzijds de bereidheid bestaat om medewerking te verlenen aan het tegemoetkomen van de zorgvraag, maar dat anderzijds moet worden voorkomen dat in het kader van huisvesting voor mantelzorg een reguliere woning kan ontstaan. Daarom is het van belang hier duidelijke regels en uitgangspunten voor op te stellen. Het bovenstaande, in combinatie met de landelijke wens om zelfredzaamheid van mensen te bevorderen, laat de maatschappelijke noodzaak zien om medewerking te verlenen aan (pré)mantelzorgwoningen.

1.1. Aanleiding van deze beleidsnotitie

De fracties van Leefbaar Etten-Leur, CDA en VVD hebben op 7 februari 2022 een voorstel voor een motie ingediend met een verzoek tot actualisering van het beleid voor mantelzorgwoningen. Naar aanleiding van dit voorstel is toegezegd om de Notitie huisvesting mantelzorg uit 2009 te actualiseren en daarbij ook te kijken naar pré-mantelzorgwoningen.

De volgende overwegingen lagen aan de voorgestelde motie ten grondslag:

- Het is wenselijk om vooruitlopend op het Omgevingsplan de ‘Notitie huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur’ te actualiseren waarbij in ieder geval mogelijkheden worden geboden voor:
a. Situaties waarin mantelzorg in de nabije toekomst voorzienbaar is;
b. Het tijdig kunnen realiseren van een mantelzorgwoning bij een progressief ziektebeeld;
- Bij het vaststellen van de geactualiseerde ‘Notitie huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur’ moet de gemeenteraad besluiten of het wenselijk is om het realiseren van een pré-mantelzorgwoning boven een nader te bepalen leeftijd mogelijk te maken zonder dat daaraan een advies van een deskundige adviesinstantie ten grondslag ligt;
- Het college moet vooruitlopend op de vaststelling van een aangepast beleid voor mantelzorgwoningen maatwerk leveren in de geest van de uitgangspunten van deze motie.

Aan het college van burgemeester en wethouders werd verzocht om:
1. In 2022 een voorstel met een integrale actualisering van de ‘Notitie huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur’ aan de gemeenteraad voor te leggen waarin in ieder geval de onderwerpen in de motie een plaats krijgen;
2. In het Omgevingsplan het beleid zoals vast te leggen in de geactualiseerde ‘Notitie huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur’ over te nemen;
3. Met Alwel en andere verhuurders te onderzoeken of het beleid zoals vast te leggen in de geactualiseerde ‘Notitie huisvesting mantelzorg gemeente Etten-Leur’ ook kan gelden voor huurwoningen en afspraken hierover vast te leggen in jaarlijks op te stellen prestatieafspraken.

Naar aanleiding van de voorgestelde motie is vanuit het college toegezegd aan het verzoek gevolg te geven, waarna de motie niet meer aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd hoefde te worden.

1.2. Doel van deze beleidsnotitie

Deze beleidsnotitie heeft tot doel aan te geven wanneer en onder welke voorwaarden de gemeente Etten-Leur medewerking wil verlenen aan huisvesting voor (pré)mantelzorg, en wat hiervoor het geschikte juridische instrumentarium is. Deze notitie gaat niet over inwoning. Van inwoning is sprake indien je gaat inwonen bij diegene voor wie je zorgt, of dat je deze persoon in huis neemt. In dit geval vorm je samen één huishouden. Dit is vanuit de regels ruimtelijke ordening rechtstreeks mogelijk.

1.3. Beleidsregels

Deze notitie bevat beleidsregels. Deze beleidsregels zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

1.4. Leeswijzer

Allereerst zal in hoofdstuk 2 worden aangegeven wat wordt verstaan onder mantelzorg. Hoofdstuk 3 gaat in op het huidige rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid ten behoeve van huisvesting voor (pré)mantelzorg. Hoofdstuk 4 geeft uitleg over de regelgeving met betrekking tot mantelzorgwoningen. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven onder welke voorwaarden een pré-mantelzorgwoning kan worden geplaatst. Hoofdstuk 6 geeft uitleg over hoe medewerking kan worden verleend aan een pré-mantelzorgwoning. Hoofdstuk 7 geeft aan hoe deze notitie straks wordt opgenomen in het Omgevingsplan. Hoofdstuk 8 gaat over het tijdelijk toekennen van een huisnummer aan een (pré)mantelzorgwoning. In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de toezicht- en handhavingsaspecten.

2. Wat is mantelzorg?

2.1. Definitie van mantelzorg

De Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 geeft in artikel 1.1.1, lid 1 een definitie van mantelzorg:

Hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

In Etten-Leur is in januari 2022 de volgende definitie voor mantelzorg vastgesteld:
Een mantelzorger zorgt voor iemand in zijn of haar omgeving. De mantelzorger doet dit vrijwillig, omdat deze een sociale relatie met de zorgvrager heeft. Bij mantelzorg is er sprake van een bepaalde afhankelijkheid.

Dit leidt tot de volgende criteria in het kader van mantelzorghuisvesting:

- De zorg die wordt geboden is geen gebruikelijke zorg[1] , zoals bijvoorbeeld een ouder die een kind opvoedt of een partner die helpt in het huishouden.
- De zorg wordt op vrijwillige basis geboden aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.
- De mantelzorger is geen vrijwilliger vanuit een organisatie, maar verleent de mantelzorg vanuit een sociale relatie.
- De zorgvrager is afhankelijk van de mantelzorger voor de algemene dagelijkse levensverrichtingen. Er is dus sprake van een afhankelijkheidsrelatie tussen de hoofdbewoner en mantelzorgwoningbewoner.
- Er is sprake van een hulpvraag op onder andere niet planbare momenten, waardoor er sprake is van niet uitstelbare zorg.

Uit de definitie van mantelzorg volgt dat bij mantelzorg van zeer uiteenlopende behoefte sprake kan zijn. In sommige gevallen zal een ruimte geschikt moeten zijn voor een rolstoel; in andere gevallen zal het gaan om (jongere) mensen met psychische problemen die juist onder begeleiding moeten leren zelfstandig te worden. Deze grote verscheidenheid in de zorgvraag kan consequenties hebben voor de noodzakelijke voorzieningen.

[1] Gebruikelijke zorg is een breed begrip. Om hier wat meer duidelijkheid over te scheppen staan hieronder een aantal zaken opgesomd die onder gebruikelijke zorg vallen en wanneer gebruikelijke zorg overgaat in mantelzorg:

- Het opvoeden van een kind, inclusief zaken die horen bij bepaalde levensfases (bijvoorbeeld de luier verschonen van een baby, een peuter helpen eten, een kleuter helpen douchen, et cetera) is gebruikelijke zorg. Indien een kind door aandoeningen meer zorg heeft dan normaliter verwacht mag worden in de levensfase, valt dit onder mantelzorg.
- In de basis kunnen mensen zelf voorzien in hun basisbehoeften (hoewel dit bij een opgroeiend kind anders kan liggen). Basisbehoeften zijn: eten, drinken, in- en uit bed komen, lopen en bewegen, ontspannen, sociaal contact, uit- en aankleden, communiceren, plassen en ontlasting, het reguleren van lichaamstemperatuur en lichamelijke hygiëne. Indien hier meer hulp bij nodig is dan verwacht mag worden, is er sprake van mantelzorg.

Behalve de Wet maatschappelijke ondersteuning bevatten ook andere wet- en regelgeving een definitie van mantelzorg. Deze worden hieronder beschreven.

Bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
'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'.

Tijdelijk omgevingsplan (Buitengebied)
'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 aan elkaar overstijgt'.

Tijdelijk omgevingsplan (Stedelijk gebied)
'zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep, wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening voortvloeit uit de sociale relatie. Het gaat om zorg die meer is dan in een persoonlijke relatie gebruikelijk is'.

3. Huidige beleidsinzichten en regels

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Wet maatschappelijke ondersteuning 2015

De Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo) is de opvolger van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2007. Samen met de Wet langdurige zorg, de Zorgverzekeringswet en de Jeugdwet vormt de Wmo 2015 het stelstel Zorg en Welzijn. De belangrijkste reden voor de Wmo 2015 is het aanpassen van de kwaliteit van de maatschappelijke ondersteuning op de veranderende eisen van en omstandigheden binnen de maatschappij.
In de huidige tijd moeten (en willen veel) mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, waarbij zij de regie op hun eigen leven behouden. Met de Wmo wil de overheid de mogelijkheden bieden voor passende ondersteuning aan mensen in de eigen leefomgeving door het sociale netwerk, eventueel in combinatie met gemeentelijke (maatwerk)voorzieningen in de nabijheid beter te benutten. Hiervoor is het belangrijk dat mensen met beperkingen zoveel mogelijk in staat worden gesteld om op gelijke voet te participeren en deel te nemen aan het dagelijks leven. Gemeenten hebben de opdracht de toegankelijkheid van voorzieningen, ruimten en diensten voor iedereen te bevorderen en daarmee bij te dragen aan het realiseren van een inclusieve samenleving.
Het belangrijkste uitgangspunt van de Wmo is dat burgers in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor het oplossen van hun problemen en die van hun naasten; de Wmo is een vangnetregeling. Een van de Wmo-prestatievelden is gericht op het bevorderen van deelname aan het maatschappelijk verkeer en het bevorderen van het zelfstandig functioneren van mensen met een beperking of een chronisch psychisch of psychosociaal probleem.
Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het mogelijk maken van huisvesting voor (pré)mantelzorg past binnen de hierboven weergegeven uitgangspunten van de Wmo.

3.2. Provinciaal beleid

Het belang van mantelzorg en het mogelijk maken van huisvesting voor mantelzorg wordt ook door de provincie Noord-Brabant onderschreven. De provincie is echter geen voorstander van pré-mantelzorgwoningen waarbij het al dan niet toestaan daarvan afhankelijk is van een bepaalde leeftijd. De provincie is van mening dat er sprake moet zijn van een zorgindicatie en daarmee van een noodzaak, ook ruimtelijk. Pré-mantelzorgwoningen zonder dat er (al) sprake is van een noodzaak, staan voor wat betreft het buitengebied ook haaks op het terughoudende provinciaal ruimtelijk beleid dat daar geldt voor onder andere nieuwe woonfuncties. Als er van gemeentewege al medewerking overwogen wordt, dient er naar de mening van de provincie in ieder geval sprake te zijn van een noodzaak of een noodzaak binnen een redelijk afzienbare termijn en qua voorziening dient sprake te zijn van kleinschaligheid en gemakkelijke verwijderbaarheid/ontmanteling als de (pré-)mantelzorgsituatie zich niet meer voordoet. Ook toezicht en zo nodig handhaving op dit laatste punt wordt van belang geacht.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Gemeentelijke visie

Het provinciaal standpunt dat er sprake moet zijn van een zorgindicatie (of concrete voorzienbaarheid daarvan) en daarmee van een (ruimtelijke) noodzaak, wordt onderschreven. In het verlengde van het provinciaal ruimtelijk beleid is het ook gemeentelijk beleid om terughoudend te zijn met nieuwe woonfuncties in het buitengebied. Het in zijn algemeenheid toestaan van pré-mantelzorgwoningen zonder dat er (al) sprake is van een noodzaak, zou ook een flinke ruimtelijke impact kunnen hebben, niet alleen in het buitengebied, maar ook in het dichter bebouwde stedelijk gebied. Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de gemeente dan ook geen voorstander van leeftijdsgebonden pré-mantelzorgwoningen zonder dat er sprake is van een zorgindicatie. Dan zou alleen een bepaalde leeftijd leidend zijn. Dat is niet de goede richting waarin we een oplossing moeten zoeken.
Met andere woorden, om in de bewoordingen van de voorgestelde motie te blijven, het moet niet wenselijk worden geacht om het realiseren van een pré-mantelzorgwoning boven een nader te bepalen leeftijd mogelijk te maken zonder dat daaraan een advies van een deskundige adviesinstantie ten grondslag ligt.

Het belang van mantelzorg en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, waaronder mantelzorgwoningen, wordt echter zondermeer onderschreven. Daarom is het voorstel om de oplossingsrichting te zoeken en in te zetten op een soepelere indicatiestelling, waarbij ook een duidelijk voorzienbare en/of toenemende zorgbehoefte in de beoordeling wordt meegenomen. Dit sluit ook goed aan op hetgeen vanuit de gemeenteraad gevraagd werd in de voorgestelde motie, namelijk om in ieder geval mogelijkheden te bieden voor:

a. situaties waarin mantelzorg in de nabije toekomst voorzienbaar is;
b. het tijdig kunnen realiseren van een mantelzorgwoning bij een progressief ziektebeeld.

3.3.2. Woonzorgvisie

Op dit moment is de Woonzorgvisie van Etten-Leur in ontwikkeling. Hierin is de combinatie tussen wonen, welzijn en zorg een belangrijk punt. Vanuit de Omgevingsvisie, het raadsprogramma en het college-uitvoeringsprogramma werken we met de volgende uitgangspunten:

- De zorg voor senioren, zoals die nu georganiseerd is, is op korte termijn al niet meer houdbaar. De maatschappelijke opgave is om zorg, behandeling en ondersteuning zo lang mogelijk thuis te bieden, en dan alleen waar het echt nodig is. En vooral aanvullend op informele zorg, dus met inzet van mantelzorg. De vraag om voor elkaar te zorgen wordt de komende jaren heel belangrijk.
- De komende generaties ouderen stellen vaak andere eisen aan hun leven. Ze zoeken naar mogelijkheden om zo lang mogelijk in de eigen omgeving te blijven wonen, al is dat soms in een ander huis. De komende jaren zijn veel nieuwe woonoplossingen nodig om ouderen beschutte maar zelfstandige woningen te kunnen bieden.
- Voldoende passende huisvesting (met zorg) voor senioren.
- Het realiseren van nieuwe woonvormen om senioren beschut maar zelfstandig te laten wonen.

De gemeente Etten-Leur kiest ervoor om tegemoet te komen aan zogeheten ‘vraaggericht bouwen’. Gedacht kan worden aan initiatieven van senioren om gezamenlijk een woonvorm te realiseren. Het kan ook gaan om initiatieven waarbij de mantelzorg centraal staat.
Zodra de conceptnotitie gereed is, gaan we met woningcorporatie Alwel in gesprek. We bespreken dan of ze dit ook omarmen voor sociale huur en of ze hier afspraken over willen maken. Deze afspraken worden dan onderdeel van de set afspraken 2024 (en volgende jaren). Waar we met Alwel zeker afspraken over moeten maken is dat ontvangers en verleners van mantelzorg recht hebben op urgentie voor een passende woonruimtemantelzorgvragers op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting, die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Dit moet de gemeente regelen via een huisvestingsverordening.

3.3.3. Verordening maatschappelijke ondersteuning Etten-Leur 2023 en beleidsregels

De ondersteuningsvragen van mantelzorgverleners zijn divers en liggen op het snijvlak van wonen, welzijn, zorg en arbeid. Om de capaciteit en de kwaliteit van mantelzorg op peil te houden zijn goede voorwaarden en voorzieningen ter ondersteuning nodig. Diverse partijen moeten de verantwoordelijkheid nemen én delen om een optimaal ondersteuningsaanbod te creëren. Hiervoor wordt samengewerkt met lokale partners zoals de medewerkers van het Steunpunt Mantelzorg Etten-Leur.

Een van de ondersteuningsvragen van mantelzorgverleners heeft betrekking op huisvesting. Om tegemoet te komen aan de naar verwachting toenemende vraag naar ruimte voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg, zal optimaal gebruik worden gemaakt van bestaande en toekomstige regelgeving om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken. In de beleidsregels zijn er regels over woonvoorzieningen opgenomen, welke ook van toepassing zijn voor huisvesting mantelzorg.

4. Mantelzorgwoningen

Op 14 juli 2009 is door de gemeenteraad de “Notitie huisvesting mantelzorg Gemeente Etten-Leur” vastgesteld. In deze notitie is omschreven onder welke voorwaarden medewerking wordt verleend aan verzoeken tot uitbreiding van een woning of een andere oplossing voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wat hiervoor dan het geschikte juridische instrumentarium is.

4.1 Bestemmingsplannen

De in de “Notitie huisvesting mantelzorg Gemeente Etten-Leur” opgenomen uitgangspunten zijn, zoals ook aangegeven in de notitie, uiteindelijk als volgt overgenomen, als binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, in onze bestemmingsplannen.

Stedelijk gebied

Tijdelijke woonunit voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken voor de plaatsing van een (tijdelijke) woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij de volgende regels gelden:

a. de woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg;
b. er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80,00 m²;
e. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
f. de woonunit dient minimaal 3,00 m achter de gevellijn van de woning te worden geplaatst;
g. per bouwperceel mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd worden;
h. de woonunit mag ook vrij van de woning geplaatst worden;
i. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om de woonunit te plaatsen;
j. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient de woonunit te worden verwijderd.

Vrijstaand bijgebouw als mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte te gebruiken, met dien verstande dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is in het kader van mantelzorg;
b. er sprake is van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is;
c. de zorgbehoefte is aangetoond door een deskundige adviesinstantie;
d. voor zover er een parkeerplaats op eigen terrein aanwezig is, moet deze worden gehandhaafd, tenzij er op het perceel geen andere mogelijkheden zijn om huisvesting voor mantelzorg mogelijk te maken;
e. zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is, dient het vrijstaande bijgebouw weer in gebruik genomen te worden conform de bestemming.

Buitengebied

Tijdelijke woonunit voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, aanvullend op de reeds toegestane oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 .
e. De goothoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
f. De bouwhoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
g. De dakhelling van de woonunit mag niet meer bedragen dan 50°.
h. Een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
i. De woonunit dient minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst.
j. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.
k. De plaatsing van de woonunit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
l. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Vrijstaand bijgebouw als mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het verbod om een vrijstaand bijgebouw te gebruiken als afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 100 m^2.
e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.
f. Het gebruik als afhankelijke woonruimte mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Tijdelijk omgevingsplan

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is van rechtswege een tijdelijk omgevingsplan ontstaan. In het tijdelijk omgevingsplan zijn onder andere alle ruimtelijke regels en regels uit bepaalde gemeentelijke verordeningen samengevoegd, zoals bestemmingsplannen. De regeling zoals opgenomen in de bestemmingsplannen blijft daarom (voorlopig) gelden.

4.2 Landelijke regels

Vanaf 1 november 2014 zijn de landelijk regels omtrent mantelzorgwoningen aangepast. Kort gezegd mogen bouwwerken die je vergunningsvrij mag oprichten, gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg, mits wordt voldaan aan de eisen zoals de maximale vierkante meters te bebouwen oppervlakte, de bouwhoogte en de ligging van de bijgebouwen. De maximale vierkante meters betreffen het totaal aan vierkante meters die op een perceel mogen worden opgericht. Of de bijgebouwen nu gebruikt worden voor een garage/bijkeuken of mantelzorgwoning, bij elkaar opgeteld mogen de vergunningsvrije en vergunningplichtige bouwwerken de maximaal toegestane vierkante meters in de wet niet overschrijden.
Ook legale bestaande bouwwerken mogen ingericht worden ten behoeve van mantelzorg.

Bebouwingsmogelijkheden bebouwde kom

Afhankelijk van de grootte van het bebouwingsgebied mag tussen de 50 m^2 en 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd in het achtererfgebied. Dit is het totaal aan vergunningplichtige en vergunningsvrije bouwwerken, die gebruikt mogen worden ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg en/of ten behoeve van de woonfunctie als bijgebouw.

Bebouwingsmogelijkheden buitengebied:

Speciaal voor mantelzorg in het buitengebied zijn er aanvullende mogelijkheden opgenomen. Het maximale bebouwingsoppervlak van 150 m^2 is niet van toepassing indien een bouwwerk ten behoeve van huisvesting voor mantelzorg wordt opgericht. Hierbij gelden de voorwaarden dat het bouwwerk in zijn geheel of in delen verplaatsbaar moet zijn en maximaal 100 m^2 groot is.

<u>Bruidsschat</u>

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn een aantal rijksregels overgeheveld naar gemeenten. Deze rijksregels zijn opgenomen in de zogenaamde ‘bruidsschat’. Dit geldt ook voor de landelijke regels met betrekking tot vergunningsvrije mantelzorgwoningen. Deze regels uit de bruidsschat maken van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan. Het tijdelijk omgevingsplan moet worden omgezet naar een volwaardig omgevingsplan met alle regels rondom de fysieke leefomgeving in de betreffende gemeente. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijk omgevingsplan om te zetten naar een omgevingsplan dat voldoet aan de Omgevingswet. Dit betekent onder andere ook dat door de gemeente moet worden bepaald of ze de regels zoals opgenomen in de ‘bruidsschat’ wil behouden, aanpassen of laten vervallen. Dit geldt ook voor de regels met betrekking tot vergunningsvrije mantelzorgwoningen. Hierover leest u meer in hoofdstuk 7.

5. Pré-mantelzorgwoningen

De gemeente krijgt naast vragen en verzoeken om informatie over mantelzorgwoningen ook regelmatig vragen over zogeheten ‘pré-mantelzorgwoningen’. Er zijn situaties waarin de mantelzorg (nog) niet nodig is, maar op (korte) termijn wel verwacht wordt. Daarom hebben de fracties van Leefbaar Etten-Leur, CDA en VVD op 7 februari 2022 een voorstel voor een motie ingediend met een verzoek tot actualisering van het beleid voor mantelzorgwoningen en daarbij ook te kijken naar pré-mantelzorgwoningen.

5.1. Altijd link met zorg nodig

Soms hebben mensen nog geen zware hulpnoodzaak, maar wel een duidelijk aanstaande hulpbehoefte. Wanneer dit het geval is, zou het mogelijk moeten zijn de mantelzorgwoning alvast te realiseren. De gemeente wil het mogelijk maken dat mensen voordat ze daadwerkelijk de intensieve zorg en/of ondersteuning nodig hebben, hiermee aan de slag kunnen. Hierbij is het belangrijk dat er altijd een koppeling is met de aanstaande mantelzorg: de mantelzorg moet binnen een periode van drie jaar nodig zijn.

5.2. Toekomstige zorgbehoefte

Om nu nog enigszins vitale mensen evenwel de gelegenheid te bieden om in te spelen op een aanstaande zorgbehoefte, openen we de mogelijkheid voor een pré-mantelzorgwoning voor wie te horen heeft gekregen dat hij of zij een progressieve ziekte heeft of voor wie anderszins duidelijk is dat intensieve zorg aanstaande is. Het gaat dan om situaties waarvan het in de lijn der verwachting ligt dat binnen drie jaar zelfstandig wonen zonder intensieve zorg en/of ondersteuning niet meer mogelijk zal zijn.

5.3. Aan welke criteria moet een pré-mantelzorgverklaring/-woning voldoen?

Om gebruik te maken van deze regeling moet een zorgvrager een pré-mantelzorgverklaring hebben.

- Uit een pré-mantelzorgverklaring moet blijken dat er naar verwachting binnen drie jaar een behoefte aan intensieve zorg en/of ondersteuning (mantelzorg) gaat ontstaan. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een progressief ziektebeeld of wanneer de verwachting is dat iemand om andere redenen binnen drie jaar niet meer zelfstandig kan wonen zonder de benoemde mantelzorg. Deze verklaring kan worden aangevraagd bij de Wmo. Ter beoordeling hiervan wordt via de Wmo een onafhankelijk medisch advies opgevraagd. Dit wordt via de legesverordening verrekend.
- De pré-mantelzorgwoning moet qua plattegrond en inrichting inspelen op de (toekomstige) behoefte. De pré-mantelzorgwoning moet dan ook voorzieningen hebben waarvan je mag verwachten dat ze nodig zijn bij de levensfase en/of ziekte van de bewoner. Bij het afgeven van de pré-mantelzorgverklaring zal de Wmo ook de voorzieningen in kaart brengen die nodig zijn in de mantelzorgwoning. Als de verwachting is dat de bewoner bijvoorbeeld in een rolstoel terecht gaat komen, dan zal de pré-mantelzorgwoning daarvoor geschikt moeten zijn.

- De aanvrager is vervolgens zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de benodigde voorzieningen. Op grond van de zogenaamde ‘voorzienbaarheid’ kan voor deze woningaanpassingen later geen beroep worden gedaan op de Wmo.

5.4 Geen leeftijdscriterium

Er is niet voor gekozen om sec een bepaalde leeftijd als criterium te hanteren om voor een pré-mantelzorgverklaring in aanmerking te komen. Bij een dergelijk leeftijdscriterium zou de verwachting per definitie zijn dat mensen een bepaalde tijd mantelzorg nodig zullen hebben, omdat ze een bepaalde leeftijd hebben. Dit is sterk persoonsgebonden. Daarnaast blijven mensen steeds vaker tot op hogere leeftijd vitaal. Het instellen van alleen een leeftijdscriterium kan ertoe leiden dat mensen gedurende hele lange perioden gebruik maken van een pré-mantelzorgwoning, terwijl ze ook zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit past niet binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid dat erop gericht is om terughoudend te zijn met extra woonfuncties, vooral in het buitengebied. Daarnaast is de behoefte aan zorg en ondersteuning niet afhankelijk van leeftijd.

6.Hoe wordt de pré-mantelzorgwoning mogelijk gemaakt?

6.1. Aanvraag omgevingsvergunning voor pré-mantelzorgwoning verplicht

Op basis van de Omgevingswet is, als er een mantelzorgverklaring wordt afgegeven, binnen de regels alleen een gewone mantelzorgwoning (dus geen pré-mantelzorgwoning) zonder omgevingsvergunning toegestaan. Wanneer er (nog) geen sprake is van een behoefte aan mantelzorg is dus altijd een omgevingsvergunning nodig.

6.2 Omgevingsvergunning pré-mantelzorgwoning

Totdat de regeling met betrekking tot pré-mantelzorgwoningen is geregeld in het omgevingsplan kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de zogenaamde bopa, een instrument onder de nieuwe Omgevingswet.
Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bopa heeft de provincie het recht van advies en instemming. Dit geldt echter niet voor alle aanvragen. De provincie moet vooraf aangeven in welke gevallen een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bopa aan haar voor advies en instemming moet worden voorgelegd. Ten tijde van het vaststellen van deze notitie was de provincie hier nog mee bezig en was het nog niet duidelijk of een aanvraag omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning voor advies en instemming moet worden voorgelegd.
Ook de gemeenteraad heeft aangegeven in welke gevallen hij gebruik wenst te maken van zijn adviesrecht. Dat adviesrecht is onder andere van toepassing bij het toevoegen van een woning in het buitengebied. Echter bij een pré-mantelzorgwoning is geen sprake van een reguliere woning. Het adviesrecht van de gemeenteraad is in deze dan ook niet van toepassing.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal drie jaar. Deze periode sluit aan bij de hiervoor genoemde beleidsdoelstelling: de periode voorafgaand aan een mantelzorgbehoefte (pré-mantelzorg) wordt gefaciliteerd in die gevallen dat uit een pré-mantelzorgverklaring blijkt dat als gevolg van een progressieve ziekte of om andere redenen een noodzaak tot mantelzorg binnen een periode van maximaal drie jaar te verwachten is.

6.3 Pré-mantelzorgverklaring voor achterblijvende partner

Wonen er twee personen in de pré-mantelzorgwoning, waarvan de zorgbehoevende partner verhuist naar een verzorgings- of verpleeghuis of komt te overlijden, dan kan de achterblijvende partner om een pré-mantelzorgverklaring verzoeken. Bij inwilliging van dat verzoek kan de achterblijvende partner in de pré-mantelzorgwoning blijven wonen. Als hij of zij deze verklaring niet krijgt, dan dient hij of zij te verhuizen. In dat geval zal de gemeente goed kijken naar de persoonlijke omstandigheden en soepel zijn in de tijd die deze persoon krijgt om een nieuwe woning te vinden. In principe wordt deze termijn vastgesteld op twee jaar. Dit draagt bij aan het uitgangspunt in het beleid, dat via deze regeling geen nieuwe zelfstandige woningen mogen ontstaan.

6.4 Pré-mantelzorgverklaring na drie jaar

Na drie jaar wordt de situatie opnieuw beoordeeld. Indien er sprake is van mantelzorg, gaat de pré-mantelzorgwoning over naar een vergunningsvrije mantelzorgwoning. Mocht de situatie onverhoopt anders zijn verlopen dan verwacht en is er nog geen sprake van mantelzorg, wordt opnieuw een onafhankelijk medisch advies opgevraagd. Op basis hiervan dient er eventueel opnieuw een vergunning aangevraagd te worden. De menselijke maat is hierbij natuurlijk ook van groot belang. De uitgangspunten van paragraaf 6.2 gelden hier ook voor.

7.Waar willen we naartoe?

7.1 Omgevingsplan

Zoals aangegeven in paragraaf 4.2 moet door de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan worden bepaald of ze de regels zoals opgenomen in de 'bruidsschat' wil behouden, aanpassen of laten vervallen.

Het uitgangspunt van de gemeente is om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit betekent dat de bestaande regeling voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen overgenomen wordt in het omgevingsplan. Deze vergunningsvrije mantelzorgwoningen blijven dus, onder dezelfde voorwaarden, vergunningsvrij.

Bovenop deze vergunningsvrije regeling zal in het omgevingsplan een regeling worden opgenomen voor het plaatsen van tijdelijke mantelzorgunits in het stedelijk gebied. Voor het buitengebied is dit al geregeld in de landelijke regels over vergunningsvrij bouwen.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 van deze notitie bestaan er nu nog verschillende definities voor mantelzorg. In het omgevingsplan zal hiervoor de volgende definitie worden opgenomen:

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 mantelzorgverklaring vanuit de Wmo kan worden aangetoond.

Deze definitie sluit aan bij de definitie zoals nu opgenomen in bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In bijlage 1 zijn de beleidsregels rondom de benodigde mantelzorgverklaring te vinden.

Pré-mantelzorgwoningen
Zoals aangegeven in hoofdstuk 5 en 6 van deze notitie willen we ook pré-mantelzorgwoningen onder voorwaarden mogelijk maken. Voor het beleid rondom pré-mantelzorgwoningen wordt verwezen naar de in bijlage 2 opgenomen beleidsregels. Deze beleidsregels zullen, tot dat ze worden overgenomen in het omgevingsplan, worden opgenomen in de nog door het college vast te stellen beleidsregels "Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa)".

In bijlage 1 zijn de beleidsregels rondom de benodigde pré-mantelzorgverklaring te vinden.

8. Tijdelijk huisnummer

8.1. Verstrekken tijdelijk huisnummer

Op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen moet de gemeente aan elk verblijfsobject een adres toekennen. Indien een (pré)mantelzorgwoning zelfstandig kan worden gebruikt (met name als de benodigde voorzieningen aanwezig zijn en een eigen toegang aanwezig is) dan zal deze een eigen adres (huisnummer) moeten krijgen. In alle andere gevallen zal juist geen adres mogen worden toegekend. Op dit punt bestaat geen beleidsvrijheid voor gemeenten. Bij de pré-mantelzorgwoningen en voor de mantelzorgwoningen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist regelen we dit wanneer ook de omgevingsvergunning wordt verleend. Voor de vergunningsvrije mantelzorgwoningen moeten de bewoners zelf een huisnummer aanvragen.

Na het beëindigen van de (pré)mantelzorg mag de (pré)mantelzorgwoning niet langer gebruikt worden als zelfstandige woning en zal in de regel verwijderd moeten worden of in oorspronkelijke staat moeten worden teruggebracht. Dan wordt ook het toegekende huisnummer ingetrokken.

9. Handhaving

9.1 Inleiding

Nadat de (pré)mantelzorg is beëindigd, moet de (pré)mantelzorgwoning worden verwijderd (woonunit) dan wel ontmanteld (bestaand bijgebouw). Het tijdelijk gebruik voor mantelzorg mag in geen geval tot een permanente woonbestemming en/of woongebruik leiden. Na beëindiging van de mantelzorgsituatie mag het bouwwerk niet langer aanwezig zijn dan wel gebruikt worden voor zelfstandige bewoning en moeten aangebrachte voorzieningen, zoals een badkamer en keuken verwijderd worden en blijven. Overtredingen worden conform het reguliere beleid rondom handhaving binnen de gemeente afgehandeld.

9.2 Communicatie

Het is van groot belang om inwoners goed te informeren over deze regeling, zowel om op de mogelijkheid te wijzen als voordat zij hiervan gebruik gaan maken. Communicatie en duidelijkheid zijn daarbij erg belangrijk. Op die manier weet iedereen wat hij of zij kan verwachten van de regeling. Zijn die verwachtingen niet reëel, dan kunnen ze op tijd worden bijgestuurd. Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente goede regels, eisen en voorwaarden opstelt in de omgevingsvergunning, om ervoor te zorgen dat de (pré)mantelzorgwoning alleen tijdelijk (dus niet permanent) bewoond wordt. Een dergelijke heldere communicatie kan bijdragen aan het voorkomen van moeizame handhavingstrajecten.

Bijlage 1: Beleidsregels (pré-)mantelzorgverklaring

Mantelzorgverklaring
In het kader van een mantelzorgverklaring voor huisvesting, gelden de volgende beleidsregels:

1. Een aanvraag voor een mantelzorgverklaring in het kader van huisvesting wordt gedaan bij de Wmo. Vanuit de Wmo wordt een onafhankelijk medisch advies opgevraagd. Hierbij wordt de vraag gesteld of er sprake is van intensieve zorg en/of ondersteuning.
2. Er dient voldaan te worden aan onderstaande criteria:
    - De zorg die wordt geboden is geen gebruikelijke zorg[2] , zoals bijvoorbeeld een ouder die een kind opvoedt of een partner die helpt in het huishouden.
    - De zorg wordt op vrijwillige basis geboden aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak.
    - De mantelzorger is geen vrijwilliger vanuit een organisatie, maar verleent de mantelzorg vanuit een sociale relatie.
    - De zorgvrager is afhankelijk van de mantelzorger voor de algemene dagelijkse levensverrichtingen. Er is dus sprake van een afhankelijkheidsrelatie tussen de hoofdbewoner en mantelzorgwoningbewoner.
    - Er is sprake van een hulpvraag op onder andere niet planbare momenten, waardoor er sprake is van niet uitstelbare zorg.

Pré-mantelzorgverklaring
In het kader van een pré-mantelzorgverklaring voor huisvesting, gelden de volgende beleidsregels:

1. Een aanvraag voor een pré-mantelzorgverklaring in het kader van huisvesting wordt gedaan bij de Wmo. Vanuit de Wmo wordt een onafhankelijk medisch advies opgevraagd. Hierbij wordt de vraag gesteld of er binnen drie jaar een behoefte aan mantelzorg gaat ontstaan.

[2] Gebruikelijke zorg is een breed begrip. Om hier wat meer duidelijkheid over te scheppen staan hieronder een aantal zaken opgesomd die onder gebruikelijke zorg vallen en wanneer gebruikelijke zorg overgaat in mantelzorg:

- Het opvoeden van een kind, inclusief zaken die horen bij bepaalde levensfases (bijvoorbeeld de luier verschonen van een baby, een peuter helpen eten, een kleuter helpen douchen, et cetera) is gebruikelijke zorg. Indien een kind door aandoeningen meer zorg heeft dan normaliter verwacht mag worden in de levensfase, valt dit onder mantelzorg.
- In de basis kunnen mensen zelf voorzien in hun basisbehoeften (hoewel dit bij een opgroeiend kind anders kan liggen). Basisbehoeften zijn: eten, drinken, in- en uit bed komen, lopen en bewegen, ontspannen, sociaal contact, uit- en aankleden, communiceren, plassen en ontlasting, het reguleren van lichaamstemperatuur en lichamelijke hygiëne. Indien hier meer hulp bij nodig is dan verwacht mag worden, is er sprake van mantelzorg.

Bijlage 2: Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen

Algemene bepalingen

1. Begripsbepalingen

a. bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
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, en waarvan de behoefte met een mantelzorgverklaring vanuit de Wmo kan worden aangetoond;
c. pré-mantelzorg: de periode voorafgaand aan de noodzaak tot mantelzorg, waarbij uit een pré-mantelzorgverklaring blijkt dat, als gevolg van een progressieve ziekte of anderszins, een noodzaak tot mantelzorg binnen een periode van maximaal drie jaar te verwachten is;
d. huisvesting in verband met pré-mantelzorg: huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, in of bij een woning, van wie ten minste één persoon pré-mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning
e. huishouden: de samenlevingsvorm van één gezin, waaronder mede wordt begrepen:
    - de inwoning, al dan niet bij wijze van (pré)mantelzorg;
    - een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband;
    - een éénpersoonshuishouden.

Voor de uitleg van alle overige begripsbepalingen wordt verwezen naar de Omgevingswet en de daarbij bijbehorende AMvB's.

2. Pré-mantelzorgwoningen

Een pré-mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning die gerealiseerd wordt in de periode voorafgaand aan de noodzaak tot mantelzorg en waarbij uit een pré-mantelzorgverklaring blijkt dat, als gevolg van een progressieve ziekte of anderszins, een noodzaak tot mantelzorg binnen een periode van maximaal drie jaar te verwachten is. Voor een pré-mantelzorgwoning kan een omgevingsvergunning voor een periode van maximaal drie jaar worden verleend in gevallen waarbij sprake is van een (aanstaande) zorgrelatie tussen de betrokkenen en waarbij het wenselijk en begrijpelijk is dat er bij elkaar op hetzelfde perceel wordt gewoond, maar waar dit op grond van de regelgeving niet vergunningsvrij mogelijk is. Voor het realiseren van pré-mantelzorgwoningen worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Uit een pré-mantelzorgverklaring moet blijken dat er binnen drie jaar een behoefte aan mantelzorg gaat ontstaan.

2. De woning moet qua plattegrond en inrichting inspelen op de (toekomstige) behoefte. De pré-mantelzorgwoning moet dan ook voorzieningen hebben waarvan je mag verwachten dat ze nodig zijn bij de levensfase en/of ziekte van de bewoner. Bij het afgeven van de pré-mantelzorgverklaring zal de Wmo ook de voorzieningen in kaart brengen die nodig zijn in de pré-mantelzorgwoning;
3. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de benodigde voorzieningen. Op grond van de zogenaamde 'voorzienbaarheid' kan voor deze woningaanpassingen later geen beroep worden gedaan op de Wmo;
4. Het huishouden dat gevestigd wordt in de pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal twee personen;
5. Er moet sprake zijn van een sociale relatie, zoals een familierelatie, tussen de prémantelzorgbehoevende en de prémantelzorgverlener. Deze zorg wordt niet in het kader van een hulpverlenend beroep aangeboden;
6. De pré-mantelzorgwoning voldoet aan de regels voor mantelzorgwoningen zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en 'bruidsschat omgevingsplan' behorende bij de Omgevingswet of het tijdelijk omgevingsplan met uitzondering van het begrip van mantelzorg zoals opgenomen in bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Bbl of het tijdelijk omgevingsplan. In plaats daarvan geldt de definitie voor pré-mantelzorg zoals geformuleerd onder punt c. van deze beleidsregels.
7. De tijdelijke pré-mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming.
8. Aan de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de pré-mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan gedurende de periode dat de pré-mantelzorgrelatie dan wel te verwachten zorgbehoefte bestaat als bedoeld onder punt c. van deze beleidsregels.
9. Indien de pré-mantelzorgbehoevende verhuist of komt te overlijden kan de achterblijvende partner om een pré-mantelzorgverklaring verzoeken. Bij inwilliging van dat verzoek kan de achterblijvende partner in de pré-mantelzorgwoning blijven wonen. Als hij of zij deze verklaring niet krijgt, dan dient hij of zij te verhuizen.
10. Aan de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de voorwaarde verbonden dat bij het beëindigen van de pré-mantelzorg als bedoeld onder punt c. van deze beleidsregels, binnen één maand na het beëindigen daarvan:
    a. de verplaatsbare pré-mantelzorgwoning (woonunit) moet zijn verwijderd of,
    b. het bouwwerk geen voorzieningen meer mag hebben die het maken tot een (onderdeel van een) woning,

    tenzij na het beëindigen van de pré-mantelzorg deze direct overgaat in een mantelzorgsituatie zoals bedoeld in de definitie mantelzorg als bedoeld in bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Bbl.
11. Indien na 3 jaar nog geen sprake is van een mantelzorgsituatie wordt opnieuw een onafhankelijk medisch advies opgevraagd. Op basis hiervan dient er eventueel opnieuw een vergunning aangevraagd te worden.
12. De pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot verslechtering van de algemene woonsituatie. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zijn en er mag geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen ontstaan.