

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Maasgouw 2025

Gelet op:

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

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

1. Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op één meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;
2. Afhankelijke woonruimte: een onderdeel van het hoofdgebouw of (aangebouwd) bijhorend bouwwerk waarin de (pré-)mantelzorgwoning is gerealiseerd;
3. Besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot weigering dan wel verlening van een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het omgevingsplan) als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;
4. Bijbehorende bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
5. Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA): een buitenplanse omgevingsactiviteit is een activiteit, die in strijd is met het omgevingsplan en waarvoor altijd een omgevingsvergunning vereist is;
6. Hoofdbewoner: de eigenaar of de huurder van de woning die daar zijn hoofdverblijf heeft;
7. Hoofdwoning: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken en waar de hoofdbewoner woont en verblijft;
8. 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 mantelzorg indicatie wordt aangetoond;

9. Nummeraanduiding: door het bevoegde gemeentelijke orgaan als zodanig toegekende aanduiding van een verblijfsobject, een standplaats of een ligplaats;
10. Pilot: een tijdelijke wijziging, invoering of intrekking van beleid op een beperkte schaal om te testen of het beleid wel of niet werkt. Het doel is om te ervaren en te leren of de tijdelijke wijziging, invoering of intrekking definitief en/of op grotere schaal kan worden ingevoerd;
11. Pré-mantelzorg: de situatie waar (nog) geen sprake is van een (acute) intensieve zorg- of ondersteuningsvraag, maar waar door bijvoorbeeld leeftijd of een voortschrijdende aandoening aannemelijk is dat de zorg- of ondersteuningsvraag in de toekomst gaat toenemen;
12. Pré-mantelzorgwoning: een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² en bewoonbaar door maximaal één huishouden bestaande uit één persoon of twee personen;
13. Pré-mantelzorgverklaring: een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of (andere) relevante specialist door de gemeente aangewezen voor een bepaalde aandoening of ziekte en het al dan niet voortschrijdend karakter ervan;
14. Sociale relatie: de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook vrienden of burens;
15. Voortschrijdende aandoening: een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt. Dit proces kan langzaam of snel gaan;
16. Zorgverlener: een persoon met familiale of andere sociale relatie die (pré-)mantelzorg verleent/gaat verlenen aan de zorgontvanger;
17. Zorgontvanger: een persoon waarbij (nog) geen sprake is van een (acute) intensieve zorg- of ondersteuningsvraag, maar door bijvoorbeeld leeftijd of een voortschrijdende aandoening aannemelijk is dat deze persoon (pré-)mantelzorg ontvangt/ gaat ontvangen van de zorgverlener.

Artikel 2: Doel van de pilot

1. Via deze pilot wordt onderzocht of het pré-mantelzorgwoningbeleid het voor de inwoners van de gemeente Maasgouw mogelijk maakt om langer zelfstandig en zelfredzaam te blijven wonen;
2. Deze pilot wordt twee jaar na inwerkingtreding geëvalueerd. Indien nodig wordt de beleidsregel aangepast aan de hand van opgedane ervaringen in de praktijk. Ook kan de beleidsregel gehandhaafd blijven.

Artikel 3 Werkingsgebied

1. De beleidsregel van deze pilot is van toepassing op aanvragen voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 15 jaar voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Maasgouw;

2. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt onder de Omgevingswet verleend via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA);
3. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt voor de duur van maximaal 15 jaar afgegeven;
4. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er sprake is van pré-mantelzorg;
5. Bij een verandering is de pré-mantelzorgsituatie geldt een meldingsplicht zoals staat beschreven in artikel 9 onder 4 van deze beleidsregel;
6. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt ingetrokken zodra er geen sprake meer is van pré-mantelzorg. Er mag, indien een mantelzorgindicatie aanwezig, mantelzorg plaatsvinden. dit kan alleen, indien niet vergunningsvrij, als daarvoor een omgevingsvergunning (BOPA) is verleend.

Artikel 4 Aanvraag

De aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning wordt ingediend via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De aanvraag gaat tenminste vergezeld van de volgende informatie en stukken:

1. volledige (persoons)gegevens van de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning en de hoofdwoning en de sociale relatie tussen hen;
2. Aantonen dat de zelfstandige woonruimte van de (toekomstige) zorgontvanger levensloopbestendig is of passend gemaakt kan worden bij de zorgbehoefte op termijn;
3. situatietekening met daarop aangegeven de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de parkeereis als bedoeld in artikel 7 onder 10 van deze beleidsregel;
4. Situatietekening inclusief de situering van de pré-mantelzorgwoning voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
5. Plattegrondtekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
6. Gevelaanzichten (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
7. Doorsnedetekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
8. Foto's van de locatie in relatie met de omgeving;
9. Een verslag van de dialoog met eigenaren/gebruikers van omliggende terreinen (het verslag bevat een beschrijving van de gemaakte opmerkingen en de wijze waarop met die opmerkingen is omgegaan).

Artikel 5 Toetsingskader

Een omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning wordt verleend indien aan alle voorwaarden zoals vermeld in de artikelen 6, 7 en 8, wordt voldaan. De vergunning wordt geweigerd indien:

- Niet wordt voldaan aan één of meer van de gestelde voorwaarden zoals vermeld in de artikelen 6, 7 en 8 van deze beleidsregel;
- Er middels deze pilot al 12 pré-mantelzorgwoningen zijn gerealiseerd en het college van burgemeester en wethouders geen gebruik maakt van de hardheidsclausule, zoals beschreven in artikel 12 van deze beleidsregel.

Artikel 6 Bewoners

1. De pré-mantelzorgwoning wordt bewoond door de zorgontvanger of de zorgverlener, zijnde één huishouden, bestaande uit één persoon of twee personen;
2. De hoofdwoning wordt bewoond door de zorgverlener of de zorgontvanger, zijnde één huishouden;
3. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare sociale relatie tussen de toekomstige zorgverlener en zorgontvanger. Uit een schriftelijke verklaring, die ingeleverd wordt bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), blijkt dat door de toekomstige zorgverlener(s) mantelzorg verleend zal worden zodra en zolang dat nodig is. Met deze verklaring wordt de sociale relatie tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en de pré-mantelzorgwoning bekrachtigd en aangetoond;
4. Vanaf het bereiken van de, op dat moment geldende, AOW leeftijd is geen pré-mantelzorgverklaring vereist voor pré-mantelzorg. Indien de AOW leeftijd niet is bereikt, is een pré-mantelzorgverklaring vereist teneinde aan te tonen dat sprake is van een voortschrijdende aandoening, die naar verwachting binnen 15 jaar tot een mantelzorgbehoefte kan leiden. Deze pré-mantelzorgverklaring kan afgegeven worden door een huisarts, wijkverpleegkundige of (ander) relevante specialist door de gemeente aangewezen persoon;
5. A. De bewoner(s) van de hoofdwoning worden op het adres van de hoofdwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP);

B. De bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning worden op het adres van de pré-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

Artikel 7 Gebouw

De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of nieuw op te richten bouwwerk. Dit mag alleen op gronden met de functie 'Wonen' zoals opgenomen in het omgevingsplan.

1. Het hoofdgebouw dan wel het bijbehorende bouwwerk moet voldoen aan de op die betreffende locatie geldende bouwregels voor hoofdgebouwen dan wel bijbehorende bouwwerken uit het omgevingsplan (uitgezonderd eventuele bouwvoorschriften met betrekking tot het aantal toegestane woningen);

2. De pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de wettelijk geldende bouwregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) voor mantelzorgwoningen;
3. De pré-mantelzorgwoning mag alleen worden gerealiseerd op gronden met de functie 'Wonen' zoals opgenomen in het omgevingsplan. De pré-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die in ruimtelijk en eigendomsrechtelijke opzicht horen bij de bestaande hoofdwoning van de toekomstige zorgverlener;
4. De pré-mantelzorgwoning mag een maximaal oppervlakte van 100m² hebben;
5. Per hoofdwoning mag maximaal of één pré-mantelzorgwoning of één mantelzorgwoning gerealiseerd worden;
6. In beginsel dient de pré-mantelzorgbewoning plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de hoofdwoning; Het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als onafhankelijke woonruimte is toegestaan indien realisering van de pré-mantelzorgwoning niet onredelijk bezwarend is voor gebruikers van omliggende percelen;
7. De pré-mantelzorgwoning wordt gebouwd in het achtererfgebied. Bij hoekpercelen of anderszinds bijzondere situaties kan gemotiveerd maatwerk worden geleverd;
8. Bij het realiseren van de pré-mantelzorgwoning moet een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd;
9. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Waarbij, in elk geval verstaan wordt, het gebruik van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot aantasting van de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doen aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een goede woon- en leefklimaat;
10. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het realiseren van de pré-mantelzorgwoning. Indien het ondervangen van de parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan plaatsvinden moet met een parkeeronderzoek aangetoond worden dat er voldoende ruimte is in de openbare ruimte om hierin te voorzien, tenzij is aangetoond dat er geen sprake is van een toename in de parkeerbehoefte;
11. Hemelwater van het bouwoppervlak van de pré-mantelzorgwoning en nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd;
12. Het mag geen reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte betreffen, zoals particuliere verhuur;
13. Een extra uitrit ter ontsluiting van het perceel waarop de pré-mantelzorgwoning is gesitueerd, is niet toegestaan;
14. De kosten voor plaatsing en verwijdering van een pré-mantelzorgwoning zijn voor de persoon die de tijdelijke omgevingsvergunning aanvraagt;

15. Aantonen dat de zelfstandige woonruimte van de (toekomstige) zorgontvanger levensloopbestendig is of passend gemaakt kan worden bij de zorgbehoefte op termijn.

Artikel 8 Omgeving

1. Voor het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning, dient er een omgevingsdialoog met de directe omgeving¹ plaats te vinden;
2. Hiervan dient een verslag/toelichting te worden ingediend bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Artikel 9 Vergunning

In de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften opgenomen:

1. De pré-mantelzorgwoning mag niet worden bewoond en/of gebruikt voor andere doeleinden dan huisvesting van (toekomstig) zorgontvanger of zorgverlener;
2. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt voor maximaal 15 jaar verleend. De omgevingsvergunning zal in elk geval worden ingetrokken, indien zich een van de volgende omstandigheden voordoet:
 - a) wanneer de pré-fase voorbij is (mantelzorg is gestart) en de zorgontvanger mantelzorg nodig heeft;
 - b) de pré-mantelzorgbehoefte vervalt en de pré-mantelzorg wordt beëindigd;
 - c) wanneer de zorgverlener of zorgontvanger verhuist;
 - d) de zorgverlener of zorgontvanger overlijdt;
 - e) de zorgverlener niet meer in staat is om zorg te verlenen aan de zorgontvanger;
 - f) zodra de sociale relatie tussen de zorgverlener en zorgontvanger vervalt.
3. Indien de pré-mantelzorg vervalt en ook geen mantelzorg plaatsvindt wordt het gebruik als onafhankelijke woonruimte gestaakt;
4. Wijzigingen van relevante omstandigheden dienen door de zorgverlener of de zorgontvanger aan de gemeente te worden gemeld. Dit zijn in elk geval omstandigheden waardoor de (toekomstige) zorg niet meer verleend kan of hoeft te worden;
5. Na afloop van de vergunde duur van maximaal 15 jaar of na het intrekken van de tijdelijke omgevingsvergunning dient de pré-mantelzorgwoning binnen 6 maanden zodanig te worden aangepast en/ of verwijderd dat deze niet meer als zelfstandige woonruimte kan worden gezien en gebruikt.

Artikel 10 Huisnummer

1. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft, zal aan de pré-mantelzorgwoning een eigen huisnummer worden toegekend met de nadere aanduiding pré-mantelzorgwoning;

¹ Aan perceel grenzende omwonenden

2. Na afloop van de vergunde duur van maximaal 15 jaar, of na het intrekken van de tijdelijke omgevingsvergunning zal het toegekende huisnummer worden ingetrokken.

Artikel 11 Monitoring en evaluatie

Deze beleidsregel wordt twee jaar na de inwerkingtreding geëvalueerd en zo nodig aangepast aan de hand van opgedane ervaringen in de praktijk.

Artikel 12 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders 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. Het college van burgemeester en wethouders maakt in ieder geval gebruik van de hardheidsclausule ten aanzien van de volgende onderwerpen:

1. Bedrijfswoning: een pré-mantelzorgwoning kan alsnog worden toegestaan in/bij een bedrijfswoning wanneer er een goed woonmilieu en een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en wordt voldaan aan het afwegingskader zoals opgenomen in deze beleidsregel;
2. Aanvragen voor afronden evaluatie pilot: wanneer er meer dan 12 aanvragen zijn vergund, voordat de pilot is geëvalueerd, kan het college besluiten toch deze aanvragen in behandeling te nemen.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de dag van bekendmaking.

Artikel 14 Titel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Maasgouw 2025'.