

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Molenlanden

Intitulé

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Molenlanden

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden; gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht; overwegende dat:

- de gemeenteraad van Molenlanden 'Beleidskader mantelzorgwoningen Molenlanden' heeft vastgesteld;
- een van de hieruit volgende actiepunten is te komen tot vaststelling van ruimtelijk beleid voor pré- en post-mantelzorgwoningen;
- het daarmee 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 en 5 jaar voor post-mantelzorgwoningen.

BESLUIT:

tot de vaststelling van de navolgende 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Molenlanden'.

1. Inleiding

Doel van de beleidsregel

De gemeenteraad van Molenlanden heeft op 21 december 2021 'Beleidskader Mantelzorgwoningen Molenlanden' vastgesteld en dit beleidskader op 24 januari 2023 gewijzigd. Dit beleidskader richt zich ook op pré- en post-mantelzorgwoningen maar bevat nog geen ruimtelijke kaders hiervoor. De kaders worden geboden in deze beleidsregel.

Vanuit de gemeente wordt gestimuleerd dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. De gemeente wil daarom meewerken aan de situatie waarbij

senioren die nog géén zorgindicatie hebben, waarvan dit op termijn wel wordt verwacht, in de nabijheid van hun dierbaren kunnen gaan wonen.

In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan een pré- en post-mantelzorgwoning. Het is hierbij van belang dat na het verkrijgen van een mantelzorgverklaring een pré-mantelzorgwoning kan worden omgezet naar een vergunningsvrije mantelzorgwoning. Een pré-mantelzorgwoning kan in principe worden gerealiseerd voor een periode van 10 jaar, zonder mantelzorgwoningverklaring bij de leeftijd van 70 jaar of ouder, en een post-mantelzorgwoning voor 5 jaar. Tevens worden in de beleidsregel de weigeringsgronden aangegeven.

Vergunningsvrij

Volgens het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is mantelzorg 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 tussen personen bestaande sociale relatie en die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. In het Bor is, in samenhang met de Wabo, geregeld dat een mantelzorgwoning vergunningsvrij gerealiseerd mag worden in of bij de woning van de mantelzorgers of verzorgden. Het is hiermee mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. Als de mantelzorgbehoefte beëindigd, mag de gecreëerde mantelzorgwoning niet langer als woning gebruikt worden.

Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als de mantelzorgbehoefte kan worden aangetoond met een zorgindicatie. Deze verklaring moet goed onderbouwd zijn en duidelijk maken dat intensieve zorg of ondersteuning een mantelzorgwoning noodzakelijk maakt. Bij intensieve zorg is er in ieder geval sprake van 10 uur zorg per week. Vaak blijkt uit een verklaring dat er wel sprake is van mantelzorg maar dat dit niet gaat om intensieve zorg.

Voor het realiseren van een pré- en/of post-mantelzorgwoning is een vergunning nodig echter is er geen mantelzorgwoningverklaring nodig.

Sociaal maatschappelijke beleid

Het ruimtelijk relevant beleid van de gemeente voorziet niet in de mogelijkheid om een tijdelijke tweede zorgwoning te bouwen. De gemeente vindt het belangrijk dat de burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen kunnen meedoen in de samenleving.

Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een pré-mantelzorgwoning draagt hieraan bij. Als inwoners in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachte worden pré-mantelzorgwoningen onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt.

Vergunning

Hoe werken we mee?

De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het strijdig gebruik worden leges conform de legesverordening in rekening gebracht.

Het sluiten van een overeenkomst is een verplichte voorwaarde en moet zijn gesloten voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend. Hierin kunnen afspraken worden gemaakt over de invulling van de nieuwe woonsituatie en de beëindiging daarvan.

De omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na deze periode komt de omgevingsvergunning te vervallen of eerder in geval van het beëindigen van de mantelzorgbehoefte. De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de vergunningsperiode een intensieve mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de mantelzorgwoning vergunningsvrij is.

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

Een post-mantelzorgwoning geldt voor een periode van maximaal 5 jaar.

Houdt de (pré)mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Het bouwwerk hoeft niet in alle gevallen afgebroken te worden maar de voorzieningen die het tot een woning maken, zoals een keuken of badkamer, moeten binnen een jaar na het beëindigen van de mantelzorg dan wel binnen een halfjaar na het aflopen van de vergunningstermijn worden verwijderd. Dit kan door de keuken, badkamer en/of toilet te verwijderen.

Welke voorwaarden stellen we?

Het is voor een eenduidige beoordeling van verzoeken gewenst om een concrete leeftijdsgrens te bepalen. Het is reëel om te verwachten, dat een mantelzorgvraag toeneemt naarmate betrokkenen ouder zijn. Om deze reden is de leeftijdsgrens bepaald op 70 jaar. Het is vanaf dan te verwachten dat binnen 10 jaar een intensieve mantelzorgsituatie kan ontstaan. Ook ontstaat er vanaf die leeftijd vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen. Bij post-mantelzorg dient er te worden aangetoond dat er een relatie is geweest met de mantelzorgbehoevende.

De andere voorwaarden moeten zoveel als mogelijk aansluiten op de regels rondom vergunningsvrije mantelzorg, zodat deze eenvoudig kan worden omgezet. Daarnaast is een goede ruimtelijke inpassing van belang. In artikel 4 van deze beleidsregel is aangegeven welke voorwaarden worden gesteld.

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- en post-mantelzorgwoningen. Voordeel van de beleidsregel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen.

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.

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

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

Deze algemene maatregel van bestuur is het Bor. Artikel 4, aanhef, elfde lid en negende 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:

[...]

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

[...]

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.

2. Artikelen

Artikel 1 Begrippen

a. achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 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;

b. 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 of bestaande bebouwingsmogelijkheden (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;

c. 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;

d. college

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden;

e. pré-mantelzorg

mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie;

f. post-mantelzorg

tijdelijke bewoning voor maximaal 5 jaar zonder mantelzorgvraag en zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie, waarbij sprake is geweest van een relatie met de mantelzorgbehoevende;

g. mantelzorgwoning

een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² en maximaal één bouwlaag, bewoonbaar door één huishouden bestaande uit één persoon of twee personen, die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving;

h. 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.

i. zelfstandige woonruimte

een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden bestaande uit één of twee personen kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals keuken, badkamer en toilet;

Artikel 2 Aanvraag

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

- a. volledige (persoons)gegevens van alle gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de verwantschap of onderbouwing van de sociale relatie tussen verzoekers;
- b. een verslag van contact met omwonenden en/of grondeigenaren van naastgelegen gronden over het voornemen om een pré-mantelzorgwoning te realiseren;

- 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 gebruiksfunctie per ruimte;
- e. een onderbouwing of het voornemen voldoet aan de in deze beleidsnota gestelde voorwaarden.

Artikel 3 Besluit

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

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

Artikel 4 Voorwaarden voor medewerking

Bij het besluit wordt in ieder geval als voorwaarde 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.

Tevens wordt voorwaarde opgenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de pré-mantelzorgwoning. Ook mag er geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid.

Bij het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, is het noodzakelijk dat er een overeenkomst wordt gesloten tussen de aanvrager en de gemeente. Hierin kunnen, naast de vergunning, afspraken worden gemaakt over de invulling van de nieuwe woonsituatie en de beëindiging daarvan. De tijdelijke woning kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming en/of woongebruik.

Verder dient bij de aanvraag onderbouwd te worden dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Positie en omvang

1. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens

het bestemmingsplan of de vergunningsvrij bouwmogelijkheden uit de Wabo;

2. De pré-mantelzorgwoning mag buiten de bebouwde kom los van de mogelijkheden van het bestemmingsplan in het achtererfgebied maximaal 100 m² groot zijn als het geheel of in delen verplaatsbaar is;
3. De pré-mantelzorgwoning wordt in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één 70 jaar is gerealiseerd;
4. Het plan mag niet leiden tot een extra in- of uitrit;

Omgeving

5. U heeft met omwonenden en naastgelegen perceeleigenaren gesproken en doet daar verslag van om het draagvlak aan te tonen;
6. Er is sprake van verwantschap tussen de bewoner(s) van de hoofdwoning en de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning;
7. U bent eigenaar van het perceel waarop de mantelzorgwoning wordt gerealiseerd of heeft toestemming van de eigenaar;
8. Omliggende erven en bedrijven worden niet beperkt in hun gebruiksmogelijkheden of bedrijfsvoering;

Overig

9. Aangetoond wordt dat voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
10. Het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd voldoet aan overige geldende wet- en regelgeving;
11. De initiatiefnemer draagt op voor de kosten en is verantwoordelijk voor het gereedmaken van een geschikte afvoer- dan wel opvangmogelijkheid;

Artikel 4a Voorwaarden voor medewerking post-mantelzorgwoning

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor maximaal 5 jaar voor het omzetten van een pré- of vergunningsvrije mantelzorgwoning naar een post-mantelzorgwoning dient bij de aanvraag onderbouwd te worden dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Aangetoond wordt dat er wordt voldaan aan alle voorwaarden voor pré-mantelzorgwoningen uit artikel 4 met uitzondering van het leeftijds criterium (lid 2) en het verwantschapscriterium (lid 6);
2. Aangetoond wordt dat de gebruiker een relatie heeft gehad met de mantelzorgbehoevende.

Artikel 5 Weigering

Het college weigert medewerking aan een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan voor een pré- of post-mantelzorgwoning indien:

- a. Het verzoek niet voldoet aan de in artikel 4 of 4a gestelde voorwaarden;
- b. Er geen anterieure overeenkomst is gesloten over de invulling van de nieuwe tijdelijke woonsituatie en de beëindiging daarvan;
- c. 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 Beëindiging of wijziging situatie

1. Een pré-mantelzorgwoning heeft bestaansrecht in de gevallen dat er iemand woont die behoefte heeft aan (pré-)mantelzorg.
2. Een pré-mantelzorgwoning dient in de functie te worden beëindigd in de gevallen:
 - a. dat de persoon met een (pré-)mantelzorgbehoefte komt te overlijden en er geen vergunning voor een post-mantelzorgwoning is verkregen;
 - b. er geen sprake meer is van een (pré-)mantelzorgbehoefte.

Artikel 7 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- of post-mantelzorgwoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
 - c. de pré- of post-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 8 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 9 Inwerkingtreding

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

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Molenlanden'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Molenlanden d.d. 20 december 2022

de secretaris,

de burgemeester,