

BELEIDSREGEL "PRÉ-MANTELZORGWONINGEN"

(beleidsregel voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor pré-mantelzorgwoningen)

Artikel 1 Begrippen

a. besluit:

een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen;

b. buitenplanse afwijking:

een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan;

c. college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet;

d. pré-mantelzorg:

mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie;

e. pré-mantelzorgwoning:

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

f. zelfstandige woonruimte:

een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookegelegenheid en wasgelegenheid;

Artikel 2 Aanvraag

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

- a. volledige (persoons)gegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de verwantschap tussen verzoekers;
- b. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. een plattegrond van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van de oppervlaktematen.

Artikel 3 Besluit

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

- a. de eigenaar van de pré-mantelzorgwoning waarop de buitenplanse afwijking betrekking heeft;

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

Artikel 4 Voorwaarden:

Als voorwaarde bij het besluit worden in ieder geval opgenomen:

- a. 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;
- b. dat na afloop van de (pré-)mantelzorgsituatie het bouwwerk niet meer gebruikt mag worden als zelfstandige woonruimte.

Artikel 5 Weigering

Het college weigert een aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien:

- a. er geen sprake is van een verwantschap tussen verzoeker van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- b. de verzoeker van een pré-mantelzorgwoning niet de wettelijke AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt;
- c. er sprake is van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimte (anders dan een pré-mantelzorgwoning);
- d. de pré-mantelzorgwoning niet is gesitueerd in bestaande bebouwing of als de bouwmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan danwel de bestaande vergunningvrije bouwmogelijkheden worden overschreden. Tevens wordt de vergunning geweigerd als de pré-mantelzorgwoning de maximale oppervlaktemaat van 100 m² overschrijdt;
- e. de pré-mantelzorgwoning bestaat uit meer dan één bouwlaag.
- f. 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;
- g. niet wordt voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Nunspeet, zoals dat luidt ten tijde van het indienen van de aanvraag;
- h. niet voorafgaand aan vergunningverlening een anterieure en/of planschadeovereenkomst is afgesloten;
- i. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd niet voldoet aan geldende wet- en regelgeving.

Artikel 6 Intrekken

1. Het college kan het besluit intrekken indien vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van het besluit geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning of een reeds gerealiseerde pré-mantelzorgwoning langer dan een jaar niet als zodanig gebruikt is;
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 wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

Artikel 7 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 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking op de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen".

ALGEMENE TOELICHTING**Aanleiding**

Steeds meer senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Voor mensen die een zorgindicatie hebben is dat al mogelijk gemaakt met de regeling voor mantelzorgwoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke mantelzorgurgentieverklaring volgens de huisvestingsverordening.

De gemeente Nunspeet wil meewerken aan de situatie waarbij de senioren die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie) nodig hebben, wel al bij de kinderen kunnen gaan wonen. In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, kunnen de kinderen voor de ouders gaan zorgen. Er is hier sprake van een pré-mantelzorgwoonverzoek. In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan pré-mantelzorg-woonverzoeken.

Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en verzorgden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In de Wabo is geregeld dat mantelzorgwoningen vergunningsvrij geplaatst mogen worden in de tuin van de mantelzorgers of verzorgden. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Dat er geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden bij de bouw van zo'n woning. De mantelzorgwoning moet gewoon voldoen aan geldende wet- regelgeving. Mantelzorgwoningen zijn op grond van de Wabo tijdelijke woningen. Houdt de mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Een mantelzorgwoning is alleen vergunningsvrij als de mantelzorgrelatie kan worden aangetoond met een door een huisarts, wijkverpleegkundige of andere sociaal-medische adviseur afgegeven zorgindicatie. Mantelzorgwoningen worden niet aan de woningvoorraad van de gemeente toegevoegd.

Wat is pré-mantelzorg

Voorafgaand aan de intensieve mantelzorgrelatie kan er ook al sprake zijn van een (minder intensieve) zorgrelatie, de zogenaamde pré-mantelzorg. Met deze beleidsregels wil de gemeente Nunspeet meewerken om pré-mantelzorg mogelijk te maken.

Hoe willen we in de gemeente Nunspeet omgaan met pré-mantelzorgwoningverzoeken?

Planologisch

De bestemmingsplannen van de gemeente Nunspeet voorzien niet in de mogelijkheid om een 2e woning in de (achter)tuin te bouwen. De gemeente werkt daar in het algemeen ook niet aan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat de burgers zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving kunnen blijven wonen en naar vermogen meedoen in de samenleving. Het sociaal maatschappelijke beleid van de gemeente steekt in op de zelfredzaamheid van de burgers. Een passende (zorg)woning draagt hier aan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. Vanuit deze gedachten worden pré-mantelzorgwoningen onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt.

Op welke wijze willen we mee werken?

De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar. Na 10 jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen (of eerder in geval van overlijden of verhuizing naar bijvoorbeeld een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de 2e woning vergunningsvrij is. De termijn van 10 jaar kan niet verlengd worden. Wanneer na 10 jaar nog geen sprake is van een 'echte' 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 en/of bouwwerk.

Welke voorwaarden stellen we aan een pré-mantelzorgwoning?

De voorwaarden moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de uitgangspunten rondom mantelzorg. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een verwantschap tussen verzoekers.

Verwantschap is het systeem van door de samenleving erkende biologische en soms zelfs niet-biologische relaties tussen mensen. Een verwantschap tussen personen, vaak de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen.

Het is verder gewenst om een indicatieve leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is de wettelijke AOW-gerechtigde leeftijd. Tot je AOW-gerechtigde leeftijd wordt je geacht te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een zorgrelatie groter. Daarnaast is voor een indicatieve leeftijdsgrens gekozen omdat na het verstrijken van de tijdelijk vergunning, een leeftijd is bereikt, waarbij het waarschijnlijker is dat 'echte' mantelzorg nodig is en dan als zodanig voorgezet kan worden.

De derde voorwaarde die gesteld wordt is dat de pré-mantelzorgwoning gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden volgens het bestemmingsplan of de Wabo (vergunningsvrij bouwen). Dit om te voorkomen dat de nieuwe situatie leidt tot een verdere (ongewenste) verstening van de omgeving.

Tenslotte wordt de algemene voorwaarde gesteld dat de nieuwe pré-mantelzorgwoning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen erven en bedrijvigheid).

Wettelijk kader

Met deze beleidsregel wordt aangegeven hoe invulling zal worden gegeven aan artikel 4, aanhef, elfde lid, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) bij aanvragen om pré-mantelzorgwoningen. Voordeel van de beleidsegel is dat deze duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan de burger. Ook maakt het beleid het mogelijk om als gemeente sneller te reageren op aanvragen. Dit wordt hierna toegelicht.

Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat de toetsingsgronden voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo (gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime).

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 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, van Bijlage II Bor, luidt als volgt:

"Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar"

Binnen bovengenoemd wettelijk kader kan het college van een bestemmingsplan afwijken. De mogelijkheid daartoe is in de Wabo en het Bor, zoals hiervoor weergegeven, ruim omschreven. Het is wenselijk om pré-mantelzorgwoningen zowel binnen als buiten de bebouwde kom toe te staan en hiervoor beleid te formuleren, waardoor bij de beoordeling van een aanvraag een eenduidige belangenafweging kan plaatsvinden. Daarom is deze beleidsregel opgesteld. De voorwaarden om mee te werken aan een pré-mantelzorgwoning zijn vervat in artikel 5 van betreffende beleidsregel.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begrippen

Voor het toepassen van deze beleidsregel is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Artikel 2 Aanvraag

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wabo. Bij of krachtens die wet wordt ook bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden. Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag ook de eisen zoals genoemd in dit artikel.

Artikel 3 Besluit

Dit artikel bepaalt het minimum aan informatie dat door het college wordt opgenomen in de omgevingsvergunning om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. Op deze wijze staat vast waar de pré-mantelzorgwoning zich exact bevindt, wie zich in de pré-mantelzorgwoning tijdelijk vestigen, hoeveel personen het betreft en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikel 4 Voorwaarden

Dit artikel bepaalt welke voorwaarden in elk geval aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Afhankelijk van het geval kunnen nog nadere voorwaarden worden opgenomen.

Artikel 5 Weigering

Dit artikel betreft de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan wanneer de aanvraag moet worden geweigerd door het college van burgemeester en wethouders.

Een pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand gebouw of bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan of de vergunningvrije mogelijkheden. Verder mag er geen sprake zijn van woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige woonruimte ontstaan. De pre-mantelzorgwoning kent een maximale vloeroppervlakte van 100 m². Naast deze weigeringsgronden moet medewerking ook worden geweigerd als 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. Deze verplichte weigeringsgrond voorkomt overlast voor de (woon)omgeving waardoor het ook niet nodig is, om het aantal gebouwen ten behoeve van pre-mantelzorgwoning, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren. Tenslotte moet worden voldaan aan de parkeernorm en de geldende wet- en regelgeving.

Artikel 6 Intrekken

Dit artikel geeft het college de mogelijkheid om de verleende buitenplanse afwijking in te trekken indien de daarin genoemde situatie zich voordoet.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Dit artikel bepaalt dat het bestuursorgaan 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 8 Inwerkingtreding

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van deze beleidsregel, namelijk de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.

Samenvatting

De gemeente werkt mee aan een pré-mantelzorgwoning met een tijdelijke omgevingsvergunning als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De verzoeker(s) heeft/hebben een verwantschap;

- De verzoeker(s) heeft hebben de wettelijke AOW-gerechtigde leeftijd of ouder;
- De pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m² en wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of de Wabo;
- De pré-mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen.