



# Gemeente Elburg

## **Het college van burgmeester en wethouders van gemeente Elburg;**

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.1, eerste lid en 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 2.7 en bijlage II van het Besluit omgevingsrecht,

## **besluit vast te stellen de**

### **Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Elburg**

#### **Inleiding**

In het kader van de demografische ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor ouderenhuisvesting. Elburg heeft te maken met een vergrijzing van de bevolking. Senioren willen en moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.

Eén van de mogelijkheden om in te spelen op de vergrijzing en de bijbehorende woonbehoefte is het ruimhartiger faciliteren van mantelzorginitiatieven, zoals ook is verwoord in de Woonvisie 2015 – 2019.

In de huisvestingsverordening van Elburg is reeds geregeld dat mensen die mantelzorg bieden of ontvangen tot urgentie categorie 2 behoren, waarmee zij voorrang (kunnen) krijgen bij het toewijzen van sociale huurwoningen.

Voor mensen met een zorgindicatie biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) al ruimte voor mantelzorginitiatieven. Op basis van artikel 2 van bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor) is veel vergunningsvrij mogelijk op het gebied van mantelzorg en mantelzorgwoningen. Hiervoor moet echter aan strikte voorwaarden en criteria (o.a. ten aanzien van de zorgbehoefte) worden voldaan.

In het Bor is de volgende begripsbepaling van 'mantelzorg' opgenomen:

*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, én waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.*

In sommige gevallen wordt echter (nog) niet voldaan aan de criteria om onder de vergunningsvrije mogelijkheden van Bijlage II van het Bor te vallen, maar is het wonen in nabijheid van een zorgverlener uit het bestaande sociale netwerk wel de meest gewenste huisvestingsvorm. Ook voor deze doelgroep wil de gemeente mogelijkheden creëren in de vorm van een tijdelijke pré-mantelzorgwoning.

Deze regeling voorziet in huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep die op basis van de zorgbehoefte (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor een mantelzorgwoning valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen tien jaar wel wordt voldaan aan de criteria voor een vergunningsvrije mantelzorgwoning.

#### **Tijdelijke pré-mantelzorgwoningen in Elburg**

Veel ouderen hebben een zorgbehoefte, in een aantal gevallen is deze (nog) niet zwaar genoeg om onder de hierboven opgenomen begripsbepaling van mantelzorg uit het Bor te vallen. Voor deze doelgroep is het vaak ook wenselijk om in de nabijheid van een zorgverlener uit het bestaande sociale netwerk te wonen. Bijvoorbeeld ouders die bij (één van) de kinderen gaan wonen.

De bestemmingsplannen van de gemeente voorzien niet in de mogelijkheid om een tweede woning in de tuin van een bestaande woning te bouwen. De gemeente werkt aan dergelijke verzoeken in het algemeen ook niet mee.

Maar vanuit het oogpunt van zelfredzaamheid vinden we het belangrijk dat burgers (ook met een zorgindicatie) zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving in de nabijheid van het eigen sociale netwerk kunnen blijven wonen en handelen.

Vanuit deze gedachte worden tijdelijke pré-mantelzorgwoningen onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

### **Juridische vormgeving**

Op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo kan afgeweken worden van het bestemmingsplan in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Deze gevallen zijn o.a. aangewezen in artikel 4 in bijlage II van het Bor.

Artikel 4 in bijlage II van het Bor schrijft onder sub 11 voor dat 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 2º, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, in aanmerking komt: *ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.*

Het begrip 'gebruik' ziet op gebruik zoals bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c van de Wabo (gebruik in ruime zin). Het kan daarbij ook gaan om tijdelijk strijdig gebruik van grond waarop tijdelijke bouwwerken worden gebouwd.

De tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend voor de maximale termijn van tien jaar. De tijdelijke omgevingsvergunning kan niet worden verlengd. Na uiterlijk tien jaar komt de omgevingsvergunning te vervallen, of al eerder als binnen de tien jaar termijn sprake is van overlijden, verhuizing of anderszins beëindiging van de zorgrelatie. Tevens komt de vergunning te vervallen als in de loop van de tijd een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de mantelzorgwoning vergunningsvrij is.

In het kader van handhaving wordt in de vergunning een meldingsplicht opgenomen als de pré-mantelzorgrelatie om welke reden dan ook is beëindigd.

Het kan voorkomen dat na de periode van 10 jaar de vergunning vervalt en er nog steeds geen sprake is van mantelzorg (en dus geen vergunningsvrije situatie). In deze situatie zal een (gedoog)besluit worden genomen per situatie totdat sprake is van mantelzorg.

### **Voorwaarden**

1. Tijdelijke pré-mantelzorgwoningen worden alleen toegestaan indien verwacht wordt dat binnen tien jaar een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat, daarom moet al zoveel mogelijk aan worden gesloten bij de uitgangspunten van het vergunningsvrije regime. In het kader hiervan moet een tijdelijke pré-mantelzorgwoning voldoen aan de begripsomschrijving 'huisvesting in verband met mantelzorg' in artikel 1 lid 1 van Bijlage II bij het Bor. De begripsomschrijving van 'huisvesting in verband met mantelzorg' luidt als volgt: *huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.* Indien in de huidige situatie al wordt voldaan aan de criteria voor vergunningsvrije mantelzorgmogelijkheden, wordt dit aan de aanvrager meegedeeld. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om zijn aanvraag in te trekken, zodat de aanvrager geen legeskosten verschuldigd is.

2. Om op een rechtvaardige manier te kunnen spreken van 'pré-mantelzorg', moet er een verwachting zijn dat er binnen tien jaar na verstrekken van de tijdelijke omgevingsvergunning sprake is van een vergunningsvrije mantelzorgsituatie. Zowel leeftijd als zorgbehoefte zijn hiervoor bepalende indicatoren.
3. In het kader hiervan wordt een indicatieve leeftijdsgrens ingesteld. De geldende pensioenrichtleeftijd (in de huidige situatie 67 jaar) is een goed uitlegbare leeftijdsgrens. Maar lang niet alle personen die de pensioenrichtleeftijd hebben bereikt, zullen binnen tien jaar een dusdanige zorgindicatie hebben dat wordt voldaan aan de vereisten voor een vergunningsvrije mantelzorgwoning. Om dat te kunnen veronderstellen, moet er op het moment van aanvragen van de tijdelijke omgevingsvergunning al sprake zijn van een progressief verlopend ziektebeeld. Zo nodig kan hiervoor een advies van een arts of een sociaal medisch adviseur worden gevraagd.
4. Er moet sprake zijn van een 'sociale relatie' tussen de potentieel mantelzorg-behoevende en potentieel mantelzorg-verlener.
5. De tijdelijke pré-mantelzorgwoning kan in geen geval tot een permanente woonbestemming leiden. Het gebruik is van tijdelijke aard, na beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning en dienen voorzieningen als een badkamer en keuken verwijderd te worden.
6. De tijdelijke pré-mantelzorgwoning kan gerealiseerd worden in bestaande bebouwing (bijbehorend bouwwerk) of binnen de bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan en/of de vergunningsvrije bouwmogelijkheden die in het besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. In het laatste geval wordt de tijdelijke pré-mantelzorgwoning gezien als het ware een mantelzorgwoning zoals bedoeld in artikel 7 lid 2 van Bijlage II bij het Bor. Dit betekent dat de tijdelijke pré-mantelzorgwoning aan de volgende drie voorwaarden moet voldoen:
  - a. In zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
  - b. De oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  - c. Buiten de bebouwde kom.
7. De tijdelijke pré-mantelzorgwoning mag uit maximaal één bouwlaag bestaan.
8. Om ruimtelijke kwaliteit te waarborgen mag het toevoegen van de tijdelijke pré-mantelzorgwoning niet leiden tot een verslechtering van de algemene woonsituatie, wat inhoudt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet worden en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen.

## **Overig**

### *Financieel*

De kosten van eventuele medische advisering zijn voor rekening van de aanvrager/initiatiefnemer, tenzij een Wmo- en/of Wlz-advies benut kan worden.

Voor het in behandeling nemen, afhandelen en beschikken van een omgevingsvergunningaanvraag worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

### *Planschade*

Het college is enkel bereid om medewerking te verlenen aan het realiseren van een pré-mantelzorgwoning op grond van deze beleidsregel, indien initiatiefnemer zich (middels het aangaan van een planschadeovereenkomst) bereid verklaart eventuele planschade voor zijn/haar rekening te nemen.

*Hardheidsclausule*

Indien (één van) de gestelde voorwaarden leidt tot onevenredige gevolgen voor één of meer belanghebbende(n) kan het college per individuele situatie besluiten deze betreffende voorwaarde(n) buiten toepassing te laten.

*Intrekking en inwerkingtreding*

1. Deze 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Elburg' treedt in werking de dag na bekendmaking.
2. Per datum vaststelling wordt de 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Elburg' vastgesteld op 22 augustus 2017, ingetrokken.

*Evaluatie*

Een half jaar na inwerkingtreding vindt een evaluatie van deze beleidsregel plaats.

Aldus vastgesteld op 5 december 2017,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,  
de burgemeester,

J.N. Rozendaal

de secretaris,

J.K.C. van der Jagt