

Beleidsregel Pré-mantelzorgwoningen 2023 van de gemeente Land van Cuijk

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat:

- in de periode voorafgaand aan de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2022 de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis alle een beleidsregel hadden vastgesteld met voorwaarden waaronder medewerking kan worden verleend aan het realiseren van pré-mantelzorgwoningen;
- de wet Arhi bepaalt dat een gefuseerde gemeente maximaal 2 jaar de tijd heeft om (het) beleid te harmoniseren;
- dat de maatschappelijke behoefte aan voortzetting van de beleidsregels ter zake van pré-mantelzorgwoningen groot is afgemeten aan het aantal aanvragen dat ingediend wordt;
- het daarmee wenselijk is om een nieuwe 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;

BESLUIT:

1. vervallen te verklaren de navolgende beleidsregels:
 - 'Pré-mantelzorgwoningen' van de gemeente Boxmeer';
 - 'Pré-mantelzorgwoningen 2020 van de gemeente Cuijk';
 - 'Pré-mantelzorgwoningen 2020 van de gemeente Grave';
 - 'Pré-mantelzorgwoningen 2020 van de gemeente Mill en Sint Hubert';
 - 'Pré-mantelzorgwoningen 2020 van de gemeente Sint Anthonis';
2. vast te stellen de navolgende 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2023 van de gemeente Land van Cuijk'.

Artikel 1 Begrippen

- a. *besluit*: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een buitenlandse afwijking van het bestemmingsplan, om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingmogelijkheden (op grond van het bestemmingsplan/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als pré-mantelzorg-woning 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 Land van Cuijk;
- d. *pré-mantelzorg*: mantelzorgvraag zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie;
- e. *pré-mantelzorgwoning*: een zelfstandige woonruimte van maximaal 100 m² en maximaal één bouwlaag, bewoonbaar door één persoon of één huishouden, welke voldoet aan de geldende wet- en regelgeving en functioneel verbonden met het bestaande als hoofdgebouw aan te merken woning;
- f. *zelfstandige woonruimte*: een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid;
- g. *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.

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 hoofdwooning en de verwantschap tussen verzoekers;
- b. de geboortedatum/-data van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning;

- c. bewijs van eigendom van het perceel waarop de aanvraag betrekking voor de zelfstandige woonruimte heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
- d. adres en kadastrale gegevens van de zelfstandige woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. de door gebruiker(s) te ondertekenen verklaring over de gevolgen na afloop van de instandhoudingstermijn;¹
- f. aantonen van de rolstoeltoegankelijkheid van de te realiseren pré-mantelzorgwoning;
- g. situatietekening met daarop aangegeven de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de parkeeris als bedoeld in artikel 5 onder c van deze beleidsregel;
- h. situatietekening inclusief de situering van het bouwwerk voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte;
- i. plattegrondtekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten;
- j. geveltekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- k. doorsnedetekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- l. foto's locatie in relatie met de omgeving;
- m. ventilatievoorzieningen, daglichtvoorzieningen en isolatiewaarden;
- n. positie rookmelders;
- o. weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag op plattegronden;
- p. gespreksverslag van het overleg met de burens.

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. alle gebruiker(s) 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.
- d. instandhoudingstermijn.

Artikel 4 Voorwaarden

Als voorwaarde bij het besluit wordt in ieder geval 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 als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en om de pré-mantelzorgwoning en er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van belendende erven en bedrijvigheid.

Artikel 5 Medewerking

Het college verleent medewerking aan een aanvraag om buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning indien voldaan wordt aan de navolgende voorwaarden:

- a. er sprake is van een verwantschap tussen gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de eigenaar van het perceel waar de pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd;
- b. de gebruiker(s) van een pré-mantelzorgwoning (beiden) de leeftijd van 67 jaar heeft/hebben bereikt;
- c. de pré-mantelzorgwoning:
 - een maximale oppervlakte heeft van 100 m²;
 - de ligging van een verblijfsgebied voor de pré-mantelzorgwoning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag;
 - rolstoeltoegankelijk wordt uitgevoerd;
 - gebruikt kan worden door mindervaliden;
 - beschikt over één eigen parkeerplaats op eigen terrein. Deze parkeerplaats moet aanvullend zijn ten opzichte van de benodigde parkeerplaatsen van de hoofdwoning;
- d. het (deel van het) gebouw waarvoor de buitenplanse afwijking is aangevraagd voldoet aan overige geldende wet- en regelgeving.

¹) Deze verklaring is als bijlage opgenomen bij deze beleidsregel.

Artikel 6 Weigering

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

- a. het verzoek niet voldoet aan de in artikel 5 gestelde voorwaarden;
- b. het verzoek betrekking heeft op een woningsplitsing;
- c. de door gebruiker(s) ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 2 onder e ontbreekt;
- d. bij het hoofdgebouw reeds sprake is van de aanwezigheid van een mantelzorg-woning dan wel pré-mantelzorgwoning;
- e. het hoofdgebouw waar de pré-mantelzorgwoning functioneel mee verbonden is niet de bestemming wonen of bedrijfswoning heeft;
- f. vaststaat 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 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-mantelzorgwoning langer dan een half jaar niet gebruikt is;
 - c. de pré-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 tot intrekking over dan nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de vergunning of ontheffing, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels na te leven.

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 Overgangsbepaling

Op aanvragen om buitenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan voor een pré-mantelzorgwoning, ingediend onder de werking van een van de ingetrokken beleidsregels, wordt beslist overeenkomstig de nieuwe beleidsregel mits dit er niet toe leidt dat de aanvrager in een nadeliger positie komt dan deze onder de voor hem geldende oude beleidsregel zou hebben gehad.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2023 van de gemeente Land van Cuijk".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk d.d. 14 februari 2023.

*de secretaris,
Johan Postma*

*de burgemeester,
Marieke Moorman*

BIJLAGE als bedoeld in artikel 2 onder e van de beleidsregel

VERKLARING

Behorende bij het verzoek om medewerking van burgemeester en wethouders van Land van Cuijk bij het realiseren van een pré-mantelzorgwoning als bedoeld in de beleidsregel 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen 2023 van de gemeente Land van Cuijk'.

Ondergetekenden verklaren

1. kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek:
 - a. dat de instandhoudingstermijn voor de pré-mantelzorgwoning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar en dat deze termijn niet verlengd kan worden;
 - b. dat voortzetting van het gebruik van de pré-mantelzorgwoning hierna niet meer is toegestaan;
 - c. de instandhoudingstermijn eerder komt te vervallen in geval van overlijden of verhuizing;
 - d. na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 10 jaar dient de bestaande toestand hersteld te zijn zoals deze aanwezig was voor de verlening van de omgevingsvergunning;
 - e. dat de bestaande situatie niet hersteld hoeft te worden indien na het verstrijken van de instandhoudingstermijn van 10 jaar voldaan wordt aan de dan geldende voorschriften voor vergunningsvrije mantelzorgwoningen en er sprake is van mantelzorg;
2. de hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico;
3. de gemeente actief te informeren over alle veranderingen die van invloed kunnen zijn op de toepassing van de beleidsregel (zoals bijvoorbeeld de verandering van pré-mantelzorg naar reguliere mantelzorg).

Ondertekening

[Plaats] _____

_____ [Datum]

Naam	Handtekening	Rol (*)

(*) Aangeven wat van toepassing is:

Keuze tussen **mantelzorgverlener** of **gebruiker** van de pré-mantelzorgwoning

Toelichting

Inleiding

Waarom deze beleidsregel?

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).

In 2020 is in samenwerking tussen de toenmalige gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis de nota "Mantelzorg Land van Cuijk" tot stand gekomen. Deze nota was voor de betrokken gemeenten aanleiding om, inspelend op de maatschappelijke behoefte, aanvullend beleid te ontwikkelen en beleid vast te stellen voor zogeheten pré-mantelzorgwoningen.

Een nieuwe woonzorgvisie is in voorbereiding en zal naar verwachting in 2023 worden vastgesteld. Ook in deze woonzorgvisie krijgt het onderwerp mantelzorgwonen een prominente plaats. De eerder vastgestelde behoefte om een regeling voor pré-mantelzorgwoningen is, zo blijkt uit de praktijk, een blijvende behoefte. Hierin ligt dan ook de reden om voor de gemeente Land van Cuijk een nieuwe geharmoniseerde beleidsregel vast te stellen. Deze notitie met beleidsregels geeft daar invulling aan.

De gemeente wil meewerken aan de situatie waarbij de senioren die nog géén directe zorg (geen zorgindicatie of geen directe ondersteuning vanuit Wet maatschappelijke ondersteuning of directe zorg

vanuit andere wetgeving) nodig hebben, maar waarvan dit wel wordt verwacht, wel al bijvoorbeeld bij hun kinderen kunnen gaan wonen (er moet sprake zijn van een zogenaamde verwantschap). In deze situatie wordt voor elkaar gezorgd en zodra er een concrete mantelzorgvraag ontstaat, kunnen bijvoorbeeld de kinderen voor de ouders gaan zorgen.

Er is hier sprake van een pré-mantelzorg-woonverzoek. In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan pré-mantelzorgwoonverzoeken. Tevens worden in de beleidsregel de weigeringsgronden aangegeven.

Wat is mantelzorg en wat is er nu geregeld?

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden. De overheid maakt het mogelijk dat mantelzorgers en zorg- en ondersteuningsbehoevenden in elkaars nabijheid kunnen wonen. In de Wabo is geregeld dat mantelzorgwoningen in veel gevallen onder voorwaarden vergunningvrij geplaatst mogen worden in de tuin van de mantelzorgers. Zo'n mantelzorgwoning mag ook in een woning of een bestaand bijgebouw worden gerealiseerd. Dat er veelal geen vergunning nodig is, wil niet zeggen dat er geen regels gelden bij de bouw van een dergelijke woning. De mantelzorgwoning moet gewoon voldoen aan o.a. het Bouwbesluit.

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 vergunningvrij 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.

Hoe willen we in de gemeente Land van Cuijk omgaan met pré-mantelzorg-woonverzoeken?

De bestemmingsplannen van de gemeente voorzien niet in de mogelijkheid om een tweede woning in de achtertuin 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 hieraan bij. Als mensen in de woonsituatie vooruit willen lopen op een te verwachten toekomstige mantelzorgrelatie, dan vindt de gemeente dat een goede ontwikkeling. De gemeente staat voor een ruimhartig beleid en toepassing ten aanzien van de pré-mantelzorgwoningen. Van degene die een pré-mantelzorgwoning wensen te realiseren wordt geen medische informatie gevraagd ter onderbouwing van het verzoek.

De beleidsregel is dan ook ingestoken op vertrouwen, in plaats van wantrouwen. Oneigenlijk gebruik van de beleidsregel is niet te allen tijde uit te sluiten, de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend zijn wel eenduidig en strikt geformuleerd. De ervaring over de afgelopen jaren bevestigt de goede trouw bij het gebruik van de beleidsregels. Een beeld dat ook voortvloeit uit de resultaten van het in 2022 ingestelde gemeentelijk spreekuur voor de toepassing van de beleidsregel. Waar de beleidsregel geen oplossing biedt of toegepast kan worden, wordt gekeken naar mogelijke alternatieve oplossingen.

Ruimhartig beleid betekent tot slot niet, dat de gemeente ook alle verantwoordelijkheid naar zich toe trekt. Iedereen die betrokken is, in het bijzonder de beoogde gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning, dient zich terdege te realiseren dat na ommekomst van de instandhoudingstermijn voortgezet gebruik van de pré-mantelzorgwoningen niet meer is toegestaan. Om die reden is in de beleidsregel de verplichting opgenomen, dat het verzoek alleen gehonoreerd kan worden indien het verzoek vergezeld gaat van een ondertekende verklaring ten aanzien van toekomstige risico's. Deze verplichte verklaring is als bijlage opgenomen in de beleidsregel.

Vergunning

Hoe werken we mee?

De gemeente werkt mee aan pré-mantelzorgwoningen met een tijdelijke omgevingsvergunning. Voor het in behandeling nemen, afhandelen en beschikken van een aanvraag om *omgevingsvergunning voor strijdig gebruik*² worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

De omgevingsvergunning is tijdelijk van aard. Het risico dat derden als gevolg hiervan (plan)schade ondervinden, is mede gelet op de hierbij te hanteren drempelwaarde bij wijze van 'normaal maatschappelijk risico' dat eigenlijk zegt dat in een dichtbevolkt land als Nederland dient iedereen rekening te houden met algemene maatschappelijke ontwikkeling en hiermee verband houdende nadelen. Nu nog is dat maatschappelijk risico uitgedrukt in 2% waardeverlies; na de invoering van de Omgevingswet wordt dat verder verhoogd naar 5%.

De zich sterk veranderende samenleving waarbij (pré)mantelzorgwoningen niet alleen steeds meer ingeburgerd raken, maar ook beleidsmatig aan belang winnen bij het woon-/zorgbeleid van Rijk en gemeente, is zo'n maatschappelijk ontwikkeling. Daarbij geldt bovendien, dat met een oplossing in eigen kring, de samenleving kosten worden uitgespaard. Om die reden wordt het redelijk geacht, om af te zien van de verplichting om voor een pré-mantelzorgwoningen een planschadeovereenkomst met de gemeente te sluiten. De maatschappelijke baten wegen in het algemeen ruimschoots op tegen de (theoretische) planschade. De beleidsregel is op dit punt dan ook versoepeld ten opzichte van wat in de ingetrokken beleidsregels van de voormalige gemeenten daarover was geregeld.

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 bijvoorbeeld verhuizing naar een verpleeghuis). De vergunning komt ook te vervallen als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de pré-mantelzorgwoning op grond van de Wabo van rechtswege vergunningvrij 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.

Houdt de (pré)mantelzorg op, dan mag het bouwwerk niet langer gebruikt worden als woning. Het bouwwerk hoeft niet afgebroken te worden maar de voorzieningen die het tot een woning maken, zoals een keuken en een badkamer, moeten verwijderd worden. Om redenen van bewustwording van een mogelijke risico op dit vlak, is hiervoor onder het voorgaande kopje al verwezen de verplichting van een te ondertekenen verklaring.

Welke voorwaarden stellen we?

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, meestal de familieband, maakt dat men voor elkaar wil zorgen. Verzoekers dienen aan te tonen dat er sprake is van een verwantschap.
- Het is verder gewenst om een leeftijdsgrens in te stellen. Een leeftijdsgrens is noodzakelijk om van een pré-mantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is die van 67 jaar (AOW-leeftijd per 2024). Tot deze leeftijd geldt het uitgangspunt dat mensen geacht worden te kunnen werken. Daarna ontstaat vaak de behoefte om kleiner te gaan wonen en wordt de kans op een mantelzorgrelatie groter.
- Een 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 (vergunningvrij 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 woning niet mag leiden tot een verslechtering van de woonsituatie in het algemeen. Denk hierbij o.a. aan parkeergelegenheid op eigen terrein, geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven en bedrijvigheid, tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld geen pré-mantelzorgwoning dicht bij een varkensstal) en moet de pré-mantelzorgwoning voldoen aan het Bouwbesluit.

Wettelijk kader

2) In een bestemmingsplan staat hoe de grond in een gebied en de gebouwen die daarop staan, gebruikt mogen worden. Wanneer iemand grond of een gebouw op een andere manier wil gebruiken dan in het bestemmingsplan staat, mag dat alleen als daarvoor een 'omgevingsvergunning strijdig gebruik' voor wordt afgegeven.

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-mantel-zorgwoningen. 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 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:

[...]

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.

Omgevingswet

De beleidsregel valt nu onder de zogeheten kruimelgevallenregeling wat een snelle reguliere procedure mogelijk maakt. Met de invoering van de Omgevingswet wordt het verschil in procedures weggenomen en geldt standaard voor alle omgevingsactiviteiten (en daarmee ook voor een verzoek op basis van deze beleidsregel) de reguliere procedure. Inhoudelijk verandert er door de invoering van de Omgevingswet niets in de beleidsregel; die kan ook onder de Omgevingswet nog steeds gebruikt worden.

Artikelsgewijze toelichting

Artikelsgewijze toelichting artikel 1

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.

Artikelsgewijze toelichting artikel 2

De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij of krachtens die wet wordt bepaald op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden.

Voor aanvragen als bedoeld in deze beleidsregel worden in dit artikel de specifieke eisen genoemd waaraan tenminste dient te worden voldaan. Uitgangspunt bij de beoordeling van de aanvraag is dat (technisch) getoetst wordt aan de voorwaarden die gelden voor tijdelijke bouwwerken.

Analoog aan de toekomstige bepalingen vanuit de Omgevingswet (zie ook artikel 4) dient het verzoek vergezeld te gaan van een (participatie)verslag om een oordeel te kunnen vormen over het draagvlak bij realisatie van de pré-mantelzorgwoning.

Voor het indienen van een aanvraag zijn ingevolge de legesverordening leges verschuldigd.

Artikelsgewijze toelichting artikel 3

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 en welke voorwaarden zijn opgelegd.

Artikelsgewijze toelichting artikel 4

Dit artikel waarborgt dat er tenminste sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat er geen verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid mag zijn. Tevens mag er geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven en bedrijvigheid.

Artikelsgewijze toelichting artikelen 5 en 6

Deze artikelen geven aan wanneer aan de aanvraag medewerking kan worden verleend of wanneer een aanvraag wordt geweigerd. Beide artikelen dienen in samenhang met elkaar gelezen en toegepast te worden.

- De verwantschap tussen eigenaar perceel en de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning moet aangetoond worden.
- Degene(n) voor wie de pré-mantelzorgwoning wordt aangevraagd moet(en) tenminste de leeftijd van 67 jaar bereikt hebben.
- Het verzoek wordt geweigerd bij het ontbreken van een schriftelijke verklaring van de beoogde gebruiker(s) ten aanzien van mogelijke toekomstige risico's ten aanzien van het gebruik van de pré-mantelzorgwoning na ommekomst van de instandhoudingstermijn.
- Een pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan binnen een bestaand bijgebouw of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- De pré-mantelzorgwoning kent een maximale vloeroppervlakte van 100 m² en mag maximaal één bouwlaag hebben, dient rolstoeltoegankelijk uitgevoerd te worden zodat deze gebruikt kan worden door mindervaliden.
- Vanwege het tijdelijk karakter van de pré-mantelzorgwoning geldt, in aanvulling of dat iedere pré-mantelzorgwoning dient te beschikken over één parkeerplaats op eigen terrein.
- Voorts moet voldaan worden aan geldende wet- en regelgeving, o.a. het Bouwbesluit 2012.
- Toepassing van de beleidsregel kan slechts één keer plaatsvinden (er kan daarmee niet een opvolgend verzoek ingediend worden voor een tweede pré-mantelzorgwoning etc.); samenloop met de aanwezigheid van een (regulier) mantelzorgwoning is niet toegestaan, met andere woorden: bij een hoofdgebouw is het aantal (pré)mantelzorgwoningen beperkt tot één.
- Medewerking wordt 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 pré-mantelzorgwoning, binnen een straat en/of bepaald gebied te maximaliseren.
- Er mag geen sprake zijn van woningsplitsing, de pré-mantelzorgwoning moet functioneel verbonden zijn met het bestaande als hoofdgebouw aan te merken woning.

Artikelsgewijze toelichting artikel 7

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

Artikelsgewijze toelichting artikel 8

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.

Artikelsgewijze toelichting artikel 9

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

Artikelsgewijze toelichting artikel 10

Dit artikel regelt de verhouding tussen de nieuwe beleidsregel en de bestaande rechtstoestand en bevordert dat de aanvraag wordt behandeld onder de voor de aanvrager meest gunstige beleidsregel.

Artikelsgewijze toelichting artikel 11

Dit artikel geeft aan hoe de beleidsregel moet worden aangehaald.