

beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Waadhoeke 2025

Geldend van [datum] t/m heden

Burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van hoofdstuk 5 Omgevingswet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend ten behoeve van een pré-mantelzorgwoning;

BESLUIT:

Vast te stellen de 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Waadhoeke 2025':

Aanleiding

De gemeente Waadhoeke vindt het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk in hun vertrouwde (sociale) omgeving kunnen blijven wonen. Dit draagt bij aan hun welzijn en betrokkenheid bij de gemeenschap.

Daarom zetten we in op woonoplossingen die aansluiten bij de veranderende behoeften van onze inwoners. Een pré-mantelzorgwoning kan hierbij een waardevolle tussenstap zijn. Dit concept biedt de mogelijkheid om mensen in een vroeg stadium dichtbij hun naasten te laten wonen, zodat zij binnen hun sociale netwerk kunnen blijven, wat niet alleen de zelfredzaamheid vergroot maar ook sociale verbindingen versterkt.

We willen daarnaast met nieuwe wooninitiatieven inspelen op de lokale vraag en maatwerk bieden. Hierbij is aandacht voor diverse doelgroepen, zoals ouderen en/of hulpbehoevenden, maar ook voor bijzondere en tijdelijke woonvormen. Dit sluit aan bij ons streven om een gevarieerd en toekomstbestendig woonaanbod te creëren.

De vergrijzing in onze gemeente vraagt om extra aandacht voor geschikte woonoplossingen voor ouderen. Door de groeiende groep ouderen en hun veranderende woonbehoeften is het essentieel om vroegtijdig in te spelen op passende huisvesting, zodat zij zelfstandig kunnen blijven wonen in een woning die aansluit bij hun situatie. Dit beleid versterkt daarbij ook de mogelijkheden om zorgbehoeften op een later moment te ondersteunen, bijvoorbeeld via mantelzorgwoningen.

Met deze aanpak dragen we bij aan een leefomgeving waar inwoners van Waadhoeke zich thuis voelen, verbonden blijven en ondersteuning krijgen die aansluit bij hun levensfase en behoeften.

Als iemand qua woonsituatie vooruit wil lopen op toekomstige mantelzorg [binnen 10 jaar], dan willen wij dat zoveel mogelijk faciliteren. Vanuit deze gedachte is een pré-mantelzorgwoning mogelijk, als die aan enkele regels voldoet.

Met de beleidsregel pré-mantelzorgwoningen faciliteren we onze inwoners om te kunnen anticiperen op toekomstige mantelzorg. Door het realiseren van een zorggeschikte pré-mantelzorgwoning kunnen inwoners zelfstandig blijven wonen en de benodigde ondersteuning binnen hun eigen netwerk organiseren.

Artikel 1 Begrippen

- a. Achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw (de woning) 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, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied (bron: Besluit bouwwerken leefomgeving).
- b. Besluit: een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa), om bestaande bebouwing of bestaande bebouwingsmogelijkheden (op grond van het omgevingsplan) als pré-mantelzorgwoning in gebruik te nemen.
- c. Bopa: een activiteit waarmee wordt afgeweken van de regels van het omgevingsplan.
- d. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
- e. Sociale relatie: het opbouwen en onderhouden van relaties met verschillende mensen zoals familie, vrienden, collega's, partners, burens, leden van een vereniging, etc.
- f. Pré-mantelzorg: anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte waarvan verwacht wordt dat binnen 10 jaar wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.
- g. Pré-mantelzorgwoning: een zelfstandige woonruimte die wordt gebruikt voor pré-mantelzorg en die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.
- h. Woonerf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw (de woning) en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
- i. Zij-erfgebied: gebied tussen het verlengde van de oorspronkelijke voorgevel het verlengde van de zijgevel en de achtererfgrens.

Artikel 2 Aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning voor de Bopa voor een pré-mantelzorgwoning gaat in ieder geval vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. Volledige persoonsgegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning.
- b. Een beschrijving van de sociale relatie tussen zorgverlener en zorgontvanger.
- c. Een motivatie die aantoont dat binnen 10 jaar wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning, waarbij een medische verklaring géén noodzakelijk

onderdeel is.

d. Een situatieschets van het perceel met de geplande locatie van de woning

Artikel 3 Besluit

In het besluit tot verlenen van de Bopa voor een pré-mantelzorgwoning vermeldt het college in ieder geval:

- a. De voorwaarde dat de Bopa alleen geldt voor het gebruik als (pré)mantelzorgwoning door die personen die in de aanvraag genoemd zijn.
- b. De voorwaarde dat de eigenaar van het perceel, waarop de pré-mantelzorgwoning is gesitueerd, het college op de hoogte stelt van het beëindigen of vervallen van de pré-mantelzorgsituatie of van een wijziging in de samenstelling daarvan.
- c. De informatie dat de omgevingsvergunning wordt ingetrokken als de (pré)mantelzorgwoning niet meer als zodanig in gebruik is.

Het intrekken van de Bopa heeft tot gevolg dat de (pré)mantelzorg moet worden verwijderd of dat de woonvoorzieningen, zoals een keuken of badkamer, moeten worden verwijderd.

Artikel 4 Toetsingskader

De pré-mantelzorgwoning moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal één pré-mantelzorgwoning per woonperceel bij een bestaande woning, die bewoond wordt door de zorgverlener. Het is ook toegestaan dat in eerste instantie de zorgverlener de pré-mantelzorgwoning betreft.
- b. De pré-mantelzorgwoning wordt bewoond door één huishouden.
- c. Er is sprake van een sociale relatie tussen de zorgverlener en zorgontvanger.
- d. De pré-mantelzorgwoning wordt gesitueerd in het achtererfgebied. Als dat niet mogelijk is in het zij-erfgebied mits stedenbouwkundig ingepast.
Er mag geen tweede woonperceel ontstaan, bijvoorbeeld door eigen oprit, erfinrichting, etc.
- e. De pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal één bouwlaag met eventueel kap, zonder verblijfsruimte op de verdieping.
- f. De pré-mantelzorgwoning heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 respectievelijk 5 meter.
- g. De pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m², mits niet meer dan 50% van het woonerf wordt bebouwd. De onbebouwde buitenruimte van het woonerf bedraagt tenminste 15 m².
- h. De pré-mantelzorgwoning is rechtstreeks toegankelijk voor hulpdiensten. De route mag niet door andere gebouwen of bouwwerken voeren.
- i. De pré-mantelzorgwoning is rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk.

Artikel 5 Overige voorwaarden

- a. De pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot een onevenredige verstoring van de parkeersituatie, openbare orde, veiligheid, gezondheid of tot een onaanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse en/of in de directe omgeving.
- b. Er mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende (woon)erven, bedrijven of bedrijvigheid.
- c. De pré-mantelzorgwoning heeft een plat of flauw hellend groen dak waarbij rekening wordt gehouden met klimaatbestendigheid, hittestress en biodiversiteit.

d. De pré-mantelzorgwoning moet passen in het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 6 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 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking een dag na de bekendmaking van het besluit.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Waadhoeke 2025".