



BESLUIT VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

BELEIDSKADER T.B.V. MANTELZORG 2017 (projectomgevingsvergunning)¹

1. Aanleiding.

In de raadsvergadering van 13 november 2003 heeft de VVD-fractie het initiatiefvoorstel gedaan tot het creëren van mogelijkheden voor extra tijdelijke woongelegenheden in het kader van mantelzorg in de breedste zin van het woord. Naar aanleiding daarvan zijn beleidsregels vastgesteld, die inmiddels – mede naar aanleiding van gewijzigde wetgeving – voor de 2^e keer geactualiseerd worden.

2. Reikwijdte

In 2014 heeft de wetgever het Besluit omgevingsrecht herzien. Dit betekent dat we aanvragen voor het maken van een afhankelijke woonruimte op basis van ons gemeentelijk beleid voor het overgrote deel kunnen afdoen met de reguliere procedure. Daarom hebben we ons gemeentelijk beleid mantelzorg verwerkt in ons beleid buitenplanse afwijkingen Bor 2017. Hiervoor moet de afhankelijke woonruimte wel binnen de bebouwde kom liggen. Voor aanvragen die vallen buiten de bebouwde kom moeten wij toch nog de uitgebreide procedure toepassen. Daarvoor is dit beleidskader bedoeld.

3. Bewoning en direct toegestane inwoning (in/aan de woning)

Voordat naar mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw wordt gekeken is het zinvol om te kijken wat er ten aanzien van inwoning al mogelijk is.

Bewoning van een woning is logischerwijs (reeds) volledig mogelijk. Uitgangspunt is dat de woning in totaliteit wordt gebruikt voor de huisvesting van één huishouden. Hierbij is inwoning direct toegestaan, omdat een 'inwoner' deel uitmaakt van het huishouden. Aangezien in vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet gewoond mag worden is uiteraard inwoning hierin ook niet toegestaan. De randvoorwaarden die de gemeente Zaltbommel stelt inzake inwoning (en waarbij er dus sprake is van 1 huishouden en 1 woning) zijn de volgende:

1. er mag geen tweede woning ontstaan en om dit te voorkomen mogen t.b.v. inwoning maximaal 3 van de 4 voor bewoning wezenlijke voorzieningen worden gerealiseerd:
 - keuken;
 - douche/bad;
 - toilet;
 - achteringang.
2. een eigen voordeur aan de voor- of zijgevel is niet toegestaan;
3. t.b.v. inwoning mogen geen aparte aansluitingen op de nutsvoorzieningen worden aangelegd;
4. het gedeelte dat t.b.v. inwoning wordt aangewend, dient direct aansluitend aan de woning, een onderlinge verbinding te hebben met de woning, niet zijnde een verbinding buitenom.

Het oppervlak t.b.v. de inwoning is uiteraard niet gelimiteerd, omdat er op basis van het voorzieningenniveau sprake blijft van 1 huishouden en 1 woning. Het is evenwel zeer goed mogelijk om binnen de randvoorwaarden een zeer reële, net-niet-zelfstandige woonsituatie te creëren met voldoende privacy.

¹ ex artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Dit geldt voor alle net-niet-zelfstandige woonsituaties, dus ongeacht de onderlinge relatie tussen alle bewoners. Het is logisch mantelzorg binnen het hoofdgebouw met aanbouwen ook op deze wijze toe te staan.

4. Mantelzorg in vrijstaande afhankelijke woonruimte

De hoofdgedachte

Per (bestemde) woning blijft slechts 1 huishouden toegestaan, waarbij er ten behoeve van een specifiek aangetoonde zorgrelatie binnen dit huishouden ('mantelzorg') door middel van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een vrijstaand bijgebouw als 'afhankelijke woonruimte' kan worden aangewend. In alle bestemmingsplannen / beheersverordeningen van de gemeente Zaltbommel is slechts 1 huishouden per woning toegestaan.

Nieuwe begrippen

afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw van een (bedrijfs)woning, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oopunt van mantelzorg gehuisvest is;

mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

hoofdgebouw;

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

vrijstaand bijgebouw:

Een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 20° en ten hoogste 75°;

Uitgangspunt bebouwing

Het uitgangspunt voor de bebouwing is de geldende woonbestemming (burger- en bedrijfswoningen) met de bouwvoorschriften voor hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen / aan- en bijmassa), aangevuld met het aanvullende beleid voor buitenplanse afwijkingen op basis van het Besluit omgevingsrecht². Dit biedt ruime mogelijkheden, die niet verder opgerekt hoeven te worden. Onder andere afhankelijk van de perceels grootte en de ligging (bebouwde kom of buitengebied) kan het toegestane oppervlak (aangebouwde of vrijstaande) aan bijbehorende bouwwerken oplopen tot een maximum van 100, 150, 200 of 250 m².

Toelichting regeling.

Als mantelzorg desgewenst qua voorzieningenniveau geheel zelfstandig plaatsvindt, is het in het kader van handhaving/controlerbaarheid juist gewenst dit tijdelijk (voor zolang de specifieke zorgrelatie duurt) in een vrijstaand bijgebouw toe te gaan staan. In vrijstaande bijgebouwen mag immers in het geheel niet gewoond worden, wat de constatering van illegale bewoning erg makkelijk maakt. Bij beëindiging van de mantelzorg mag het vrijstaande bijgebouw dan ook feitelijk geheel niet meer geschikt zijn voor bewoning (dus ook niet voor niet-zelfstandige bewoning, danwel recreatieve

² gebaseerd op artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2° Wabo

bewoning). In ieder geval dienen de keuken en het bad/douche weggehaald te worden. Een toilet en een wastafel zijn in een bijgebouw nog enigszins denkbaar in het kader van: een hobbyschuur, het werken in een grote tuin dan wel het (door middel van een binnenplanse afwijking) hebben van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf in het betreffende bijbehorende bouwwerk.

Hoewel t.b.v. mantelzorg het voorzieningenniveau geheel zelfstandig zal zijn en er uiteraard eigen deuren en gevelopeningen kunnen worden aangebracht, blijft er planologisch sprake van een bijgebouw. Zaken als eigen inrit/uitweg, eigen aansluiting op nutsvoorzieningen e.d. zijn dan ook niet aan de orde. De Onroerendezaakbelasting heeft overigens zijn eigen regime.

Een dergelijk tijdelijk 'zelfstandig bijgebouw' is aan te duiden als "afhankelijke woonruimte".

Als voorwaarde geldt dat de afhankelijke woonruimte niet is gelegen binnen hindercirkels van omliggende (agrarische) bedrijven. Dit is enerzijds ter bescherming van de toekomstige bewoner en anderzijds t.b.v. het niet kunnen hinderen van de ontwikkelingsmogelijkheden van deze (agrarische) bedrijven;

Aangezien de gemeente Zaltbommel extra in/uitritten en voordeuren aan de straatzijde uitsluit, is er vrijwel geen verstoring van het direct naastgelegen woon- en leefklimaat te verwachten. Deze vindt immers vrijwel altijd plaats aan de straatzijde (met name het persé willen parkeren recht voor de deur alsmede het op- en afrijden van het perceel vlak langs de aangrenzende woning, danwel recht tegenover de overliggende woning). De mantelzorgbewoner maakt bovendien gewoon deel uit van het huishouden en woont in een bijgebouw dat sowieso bij de woning opgericht had kunnen worden. Ook moeten zoals aangegeven gas-, water-, electriciteitsleiding en rioolafvoer worden aangetakt op de woning. De "afhankelijke woonruimte" zal hierdoor nooit ver van de woning afliggen en derhalve onder 'de rook van deze woning' te scharen zijn qua beïnvloeding van het direct naastgelegen woon- en leefklimaat. Indien echter op basis van schetsplan, specifieke situering en specifieke omgeving wél mogelijke (oplosbare) problemen te verwachten zijn, kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen hieromtrent stellen. Bij onoplosbare problemen zal uiteraard tot weigering worden overgegaan.

Aanvragers worden dringend geadviseerd om bij het bouwen zoveel mogelijk te voldoen aan het woonkeur om de levensloopbestendigheid te vergroten. Het is niet als verplichting opgenomen, omdat het wordt aangemerkt als een eigen verantwoordelijkheid en verder niet in alle gevallen aan de eisen kan worden voldaan.

Alle bebouwing wordt qua massa en ligging ruimtelijk-juridisch bepaald en krijgt reguliere welstandstoetsing. Nadere eisen hieromtrent zijn dan ook niet wenselijk.

Beleidskader tbv artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Zoals al is aangegeven, is bewoning t.b.v. mantelzorg in een vrijstaande "afhankelijke woonruimte" in strijd met alle bestemmingsplannen / beheersverordeningen van de gemeente Zaltbommel. Om dit toch mogelijk te maken dient derhalve per aanvraag een planologische procedure te worden gevoerd, die deze strijdigheid (tijdelijk) opheft.

De gemeente Zaltbommel heeft er voor gekozen om deze strijdigheid tijdelijk op te heffen door middel van een projectomgevingsvergunning, die op basis van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° Wabo kan worden verleend.

Criteria

Algemene voorwaarden:

Wij verlenen medewerking aan een afhankelijke woonruimte voor mantelzorg als:

1. de afhankelijke woonruimte past binnen de geldende regeling inzake bijbehorende bouwwerken (aan-, uit-, bijgebouwen);

2. de afhankelijke woonruimte een maximale oppervlakte van 70 m² heeft. Dit geldt ook voor een reeds bestaand groter bijbehorende bouwwerk. De ruimte onder de kap van de vrijstaande afhankelijke woonruimte mag men ook voor mantelzorg gebruiken en telt niet mee in de berekening van de maximale oppervlakte;
3. de afhankelijke woonruimte niet ligt in een milieuhindercirkel van omliggende (agrarische) bedrijven, danwel andersoortige milieuhinder ondervinden (lawaaï van wegen en spoorwegen, licht van sportvoorzieningen, geur van rioolgemalen etc.);
4. ten behoeve van de afhankelijke woonruimte geen sprake is van een nieuwe in/uitrit ³;
5. de aanvraag voldoet aan het gemeentelijk archeologiebeleid van 7 juli 2011. Voor zover dit beleid nog niet in het geldende bestemmingsplan is verwerkt verwijzen wij naar de Beleidskaart Cultuurhistorische inventarisatie en archeologiebeleid gemeente Zaltbommel en de artikelen 33 t/m 37 van het bestemmingsplan Buitengebied, Zaltbommel van 27 juni 2013.
6. de aanvraag voldoet aan de wettelijke (milieutechnische) eisen voor bodemkwaliteit;
7. gas-, water-, electriciteitsleiding en rioolafvoer aantakt op de reeds aanwezige woning;

Overig:

8. **bij voorkeur** wordt levensloopbestendig gebouwd volgens het woonkeur (zie bijlage);
9. of de mantelzorgontvanger, woont in de vrijstaande afhankelijke woonruimte en de mantelzorgverlener in de bestaande woning of andersom maakt niet uit. Het is beide mogelijk;
10. in de omgevingsvergunning nemen wij op dat de omgevingsvergunning geldt zolang de specifieke mantelzorg-relatie duurt. Het betreft derhalve een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan;
11. wij toetsen bij massa-wijziging en wijziging van gevelopeningen het schetsplan (incl. situering-tekening) uiteraard regulier aan welstand;
12. hoewel sprake is van een tijdelijke situatie kennen wij een eigen huisnummer toe. Als wij geen apart huisnummer toekennen kan dit namelijk gevolgen hebben voor een IOAW of IOAZ uitkering en/of een huurtoeslag. Het nieuwe huisnummer bouwen wij op uit het huisnummer van de oorspronkelijke woning met de toevoeging 'man' (bv 73^{man}). Als de mantelzorgrelatie niet meer bestaat trekken wij huisnummer in;

Vereisten aanvraag

13. voor nieuwbouw van of verbouw tot "afhankelijke woonruimte" is een omgevingsvergunning nodig. Het schetsplan (incl. situering-tekening) hiertoe wordt regulier aan de bestemmingsplanregels en deze beleidsregels getoetst als zijnde bijgebouw bij de betreffende woning;
14. bij het schetsplan dient door de aanvrager de persoonsgegevens van de mantelzorgverlener en de mantelzorgontvanger, de reden van het verlenen van mantelzorg, waar de mantelzorg uit bestaat en de noodzaak van mantelzorg aangegeven te worden Dit aan de hand van het aanvraagformulier, waarin een verklaring is opgenomen dat de mantelzorgverlener zorgdraagt voor de mantelzorgontvanger, waarbij beide personen de verklaring ondertekenen:
 - a. Bij een familiale relatie in de 1e, 2e, 3e of 4e graad⁴ eisen wij geen nadere verklaring. Overigens is het ook mogelijk dat degene met de oudere leeftijd voor degene zorgt met de jongere leeftijd. Dit doet zich bijvoorbeeld voor bij een gehandicapt kind;

³ De weigeringsgrond hiervoor ligt in artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening

⁴ De graad wordt gebruikt om aan te geven hoe dicht u staat bij het overleden familielid. Het bepaalt de familieband hoe dicht twee mensen met elkaar verwant zijn. De graad komt overeen met het aantal generaties tussen de personen. Ouders en kinderen zijn verwanten van de eerste graad. Uw kleinkinderen en grootouders de tweede graad. Achterkleinkinderen derde graad, enz. Om de zogenaamde "zijlijn" gaat het als er twee mensen bijvoorbeeld op hetzelfde niveau staan. Hier moet u het aantal generaties tussen u en de gemeenschappelijke voorouder bij optellen bij het aantal generaties tussen de verwant en de gemeenschappelijke ouder. Een voorbeeld ter verduidelijking. Broer en zus bijvoorbeeld zijn verwanten van de tweede graad (moeder (1), zus/broer (2)). Een tweede voorbeeld: twee neven staan tegenover elkaar in de vierde graad, tussen hen is immers een verschil van vier generaties. Je tante is in de 3e lijn (moeder – oma – tante). Tot slot nog een voorbeeld: het kind van je achternicht is in de 7de graad: (moeder – oma – over grootmoeder – oudtante – nicht van moeder – achternicht – kind van achternicht).

- b. Bij alle overige relaties dient uit een advies van de mantelzorgconsulent duidelijk te zijn dat sprake is van mantelzorg. Advies vragen wij in principe maar één keer, tenzij – ingeval een negatief advies is verleend – sinds dit verleende advies een aantoonbare verandering in de gezondheidssituatie van degene die mantelzorg wil ontvangen zich heeft voorgedaan;
15. bij het schetsplan en de aanvraag moet naast de bestaande situatie van het bijgebouw (tekeningen en foto's) en de nieuwe situatie (tekeningen) ook de toekomstige situatie (plattegrond, resterende voorzieningen en gevels) van het bijgebouw worden weergegeven na beëindiging van de zorgrelatie/buitenplanse afwijking. In ieder geval dienen de keuken en het bad/ de douche weggehaald te worden;

Procedure

16. al deze (positief te beoordelen) bouwstenen vormen samen de ruimtelijke onderbouwing die noodzakelijk is om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Aangezien de bebouwing al is toegestaan op basis van het bestemmingsplan, dan wel op basis van deze beleidsregels (waardoor de omgevingsvergunning als het ware alleen benodigd is voor afwijkend gebruik) en bovendien sprake is van een tijdelijke situatie, kan volstaan worden met een eenvoudige ruimtelijke onderbouwing.
17. hierna gaan wij direct over tot besluitvorming (als de inmiddels ingediende officiële aanvraag omgevingsvergunning uiteraard is gecompleteerd);

Controle en handhaving.

18. tussentijdse toetsing of de mantelzorgrelatie nog bestaat geschiedt op 3 manieren. In eerste instantie raadplegen wij het bevolkingsregister jaarlijks. Daarnaast kunnen wij direct met de vergunninghouder (telefonisch) contact opnemen. Tenslotte kunnen wij uiteraard bij twijfel een bezoek aan huis brengen;
19. wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken als de bij het verlenen van de buitenplanse afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zaltbommel
in de vergadering van 23 mei 2017

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL

Namens dezen,

het hoofd van de afdeling Realisatie en Beheer

A.U.J.C. van Beurden



Bijlage:

Handboek Woonkeur Bestaande Bouw