

## **Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen gemeente Valkenswaard 2025**

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard;

overwegende dat het wenselijk is om een nieuwe beleidsregel vast te stellen voor een omgevingsvergunning met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), waarmee wordt afgeweken van het omgevingsplan ten behoeve van pre-mantelzorgwoningen;

Gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 4.4 lid 2, 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet juncto afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en overige artikelen uit de Omgevingswet en bijbehorende regelgeving waarbij een afwijking van het Omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt;
- artikel 5.36 Omgevingswet;
- artikel 22.10 Omgevingswet;

Besluit de volgende beleidsregel vast te stellen:

‘Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen gemeente Valkenswaard’

### **Artikel 1 Begrippen**

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Hoofdwoning: bestaand gebouw waar permanente bewoning op grond van het omgevingsplan toegestaan is. Per hoofdwoning is maximaal 1 (pre-)mantelzorgwoning toegestaan.
- b. Huishouden: een verzameling van één of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.
- c. Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning. Het gaat in alle gevallen om tijdelijk gebruik.
- d. Huisvesting in verband met pre-mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg gaat verlenen aan of ontvangen van een bewoner van de hoofdwoning.
- e. Mantelzorg: 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, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
- f. Mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden van maximaal twee personen, waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het gaat in alle gevallen om tijdelijk gebruik.
- g. Nul-tredenwoning: wooneenheid die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers zijn.

- h. Pre-mantelzorg: anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte, waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt. Hierbij wordt verwacht dat in de toekomst wel sprake is van een mantelzorgsituatie en wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.
- i. Pre-mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden van maximaal twee personen, waar in de toekomst huisvesting in verband met mantelzorg zal gaan plaatsvinden, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- j. Sociale relatie: de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden of burens. Alle meerderjarige bewoners moeten verklaren een sociale relatie met elkaar te onderhouden.
- k. Woonunit: een demontabele of verplaatsbare woning welke niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt.
- l. Zelfstandige wooneenheid (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte met eigen toegang die door één huishouden kan worden bewoond en beschikt over de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder eigen sanitair, wasgelegenheid, kookgelegenheid en slaapruiimte.
- m. Zorgverlener: een persoon met familiale of andere sociale relatie die mantelzorg verleent aan de zorgontvanger.

## **Artikel 2 Aanvraag**

De aanvraag voor een pre-mantelzorgwoning wordt ingediend via het Omgevingsloket. De aanvraag gaat ten minste vergezeld van de volgende informatie en stukken:

- a. NAW-gegevens en geboortedatum van de bewoner(s) van de pre-mantelzorgwoning en de hoofdwoning en de verwantschap tussen hen;
- b. de door bewoner(s) te ondertekenen verklaring over de gevolgen na afloop van de pre-mantelzorgsituatie;
- c. situatietekening inclusief de situering van de pre-mantelzorgwoning voorzien van maatvoering en bebouwingsoppervlakte en daarop aangegeven de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de parkeereis als bedoeld in artikel 4 onder p van deze beleidsregel;
- d. plattegrondtekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering en gebruiksfuncties van de ruimten, waaruit blijkt dat de pre-mantelzorgwoning levensloopbestendig is of wordt gemaakt;
- e. gevelaanzichten (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- f. doorsnedetekeningen (bestaand en nieuw) voorzien van maatvoering;
- g. constructietekeningen en -berekeningen;
- h. foto's van de locatie en de nabije omgeving.
- i. Voor het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning, dient er een omgevingsdialoog met direct omwonenden plaats te vinden. Hiervan dient een verslag/toelichting conform het participatiebeleid van de gemeente, te worden ingediend bij de vergunningsaanvraag.

## **Artikel 3 Omgevingsvergunning**

In de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften opgenomen:

- a. De pre-mantelzorgwoning mag niet worden bewoond en/of gebruikt voor andere doeleinden dan huisvesting van (toekomstig) mantelzorger of zorgontvanger, eventueel met de persoon die een gemeenschappelijke huishouding voert met diegene, waarbij sprake is van een

sociale relatie en continuïteit in de samenstelling van het samenlevingsverband. Wel is het mogelijk om de samenstelling van de sociale relatie te wijzigen, maar dan dient, voordat deze wijziging plaatsvindt, een nieuwe verklaring te worden verstrekt aan de gemeente.

- b. De omgevingsvergunning wordt voor de duur van de pre-mantelzorgrelatie verleend. De omgevingsvergunning zal komen te vervallen, indien zich een van de volgende omstandigheden voordoet:
- er is sprake van een vergunningsvrije mantelzorgwoning in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) als mantelzorg gestart is;
  - er is sprake van een verhuizing van de toekomstige zorgverlener of zorgontvanger;
  - indien door omstandigheden, zoals een onoverkomelijk conflict, de (pre-) mantelzorgrelatie wordt verbroken;
  - de (pre)-mantelzorgbehoefte vervalt;
  - de toekomstige zorgverlener door ziekte of invaliditeit, niet langer in staat is om zorg te verlenen;
  - de toekomstige zorgverlener of zorgontvanger komt te overlijden.
- c. Wijzigingen van relevante omstandigheden dienen door zorgverlener of zorgontvanger aan de gemeente te worden doorgegeven. Dit zijn omstandigheden waardoor de (toekomstige) zorg niet meer verleend kan of hoeft te worden. Of betreft een wijziging van de samenstelling van de sociale relatie die de verklaring bij de aanvraag heeft getekend.
- d. Na het vervallen van de omgevingsvergunning, zonder voortzetting van mantelzorg in een vergunningsvrije mantelzorgwoning, of bij het verhuizen of overlijden van de toekomstige zorgverlener of de zorgontvanger, dient de bewoning van de pre-mantelzorgwoning gestaakt te worden. Is de pre-mantelzorgwoning gerealiseerd in bestaande bebouwing, dan dient, indien er sprake is van een van de onder b genoemde situaties, de bewoning van het pre-mantelzorg gedeelte van het pand gestaakt te worden, zodat deze niet meer als zelfstandige wooneenheid kan worden gezien en/of gebruikt. Hiervoor dienen de woonvoorzieningen zoals een kookgelegenheid en meubels ten dienste van een slaapruiimte verwijderd te worden. Alleen als de voormalige (pre-)mantelzorgwoning inpandig bereikbaar is vanuit de hoofdwoning en er geen sprake is van een fysieke woningsplitsing, mogen meubels ten dienst van een slaapruiimte blijven staan voor gebruik door de hoofdbewoner.

#### **Artikel 4 Medewerking**

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) indien de aanvraag voldoet aan beleid, regelgeving en aan de volgende voorwaarden:

##### **Algemeen**

- a. Bij het indienen van de aanvraag moet aanvrager met behulp van een ruimtelijke onderbouwing kunnen aantonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

##### **Bewoners**

- b. Bewoning door één persoon of één huishouden van maximaal twee personen, in de pre-mantelzorgwoning.
- c. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare duurzame sociale relatie tussen de toekomstige zorgverlener en zorgontvanger.
- d. De toekomstige zorgontvanger moet de 60-jarige leeftijd hebben bereikt.
- e. De bewoners worden op het adres van de pre-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

- f. Uit een schriftelijke verklaring blijkt dat aan de bewoners door de toekomstige zorgverleners in de toekomst mantelzorg verleend zal worden zodra en zolang dat nodig is. Daarnaast wordt deze verklaring door alle, op het moment van aanvraag meerderjarige bewoners (van zowel de hoofdwoning als de pre-mantelzorgwoning) ondertekend waarmee zij aangeven in te stemmen met de pre-mantelzorgwoning. Met deze verklaring wordt de sociale relatie tussen de bewoners van de hoofdwoning en de pre-mantelzorgwoning vastgelegd.

### **Gebouw**

- g. De pre-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.
- h. Het bouwwerk moet voldoen aan de op die betreffende locatie geldende bouwregels voor bijbehorende bouwwerken uit het omgevingsplan (uitgezonderd eventuele bouwvoorschriften met betrekking tot het aantal toegestane woningen).
- i. De pre-mantelzorgwoning moet voldoen aan de wettelijk geldende bouwregels voor mantelzorgwoningen.
- j. Het moet om een nul-tredenwoning gaan en passend zijn bij de zorgbehoefte op termijn.
- k. De maximale oppervlakte van de pre-mantelzorgwoning is afhankelijk van de toegestane bebouwingmogelijkheden volgens het omgevingsplan en de Bruidsschat. De pre-mantelzorgwoning heeft in elk geval een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>.
- l. De pre-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die in ruimtelijk en eigendomsrechtelijke opzicht horen bij de bestaande hoofdwoning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger. Er mag geen sprake zijn van permanente woningsplitsing of kavelsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige permanente woonruimte. De pre-mantelzorgwoning kan alleen binnen de bestemming wonen worden gebouwd of bij een bedrijfswoning.
- m. Per hoofdwoning mag maximaal één (pre-)mantelzorgwoning gerealiseerd worden.
- n. De pre-mantelzorgwoning is een bijbehorend bouwwerk bij de hoofdwoning. Het gaat in alle gevallen om tijdelijk gebruik. De voorschriften van het omgevingsplan zijn van toepassing.
- o. Bij het plaatsen van de pre-mantelzorgwoning moet worden voldaan aan de voorwaarde genoemd in artikel 4.a.
- p. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het realiseren van de pre-mantelzorgwoning, tenzij aangetoond kan worden dat de pre-mantelzorgwoning niet tot een toename leidt.

### **Artikel 6 Huisnummer**

- a. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft, zal aan de pre-mantelzorgwoning een eigen huisnummer worden toegekend met de nadere aanduiding (pre-)mantelzorgwoning.
- b. Na het vervallen van de omgevingsvergunning of het anderszins beëindigen van de (pre-) mantelzorgsituatie c.q. het verwijderen van de (pre-)mantelzorgwoning zal het toegekende huisnummer worden ingetrokken.

### **Artikel 7 Weigering**

Het college weigert medewerking aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor een pre-mantelzorgwoning indien:

- a. er niet voldaan is aan een of meer van de vereisten genoemd in de artikelen 2 tot en met 4;

- b. op hetzelfde perceel reeds sprake is van de aanwezigheid van een mantelzorgwoning dan wel pre-mantelzorgwoning.

#### **Artikel 8 Intrekken**

Het college kan het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor een pre-mantelzorgwoning intrekken indien:

- a. langer dan 6 maanden niemand van de personen uit de ondertekende verklaring (artikel 2. b.) op het adres van de pre-mantelzorgwoning is ingeschreven in het BRP;
- b. de pre-mantelzorgwoning wordt gebruikt in strijd met deze beleidsregels of de aan het besluit tot BOPA verbonden voorwaarden en voorschriften.

Het college gaat niet tot intrekking over nadat het de betrokkene de gelegenheid heeft geboden binnen een daartoe te bepalen termijn diens handelen alsnog in overeenstemming te brengen met de omgevingsvergunning, onderscheidenlijk de voorschriften of algemene regels na te leven.

#### **Artikel 9 Hardheidsclausule**

Het college handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dan kan het college afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

#### **Artikel 10 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt op de dag na bekendmaking in werking.

#### **Artikel 11 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Valkenswaard".

#### **Ondertekening**

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 18 februari 2025.

## TOELICHTING

### **Aanleiding**

De gemeenteraad heeft in november 2023 de woonvisie “Goed wonen in Valkenswaard” 2023 – 2027 vastgesteld en geeft daarmee richting aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van volkshuisvesting. Bij vaststelling van de woonvisie is door middel van een motie aan het college van burgemeester en wethouders verzocht om beleid vast te stellen dat de bouw en het gebruik van pre-mantelzorgwoningen onder voorwaarden mogelijk maakt.

### **Waarom deze beleidsregel pre-mantelzorgwoningen?**

Mantelzorg is voor personen met een mantelzorgbehoefte en voor mensen met een voortschrijdende aandoening een manier om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Zorg door familieleden of door personen uit de directe omgeving is immers laagdrempelig en wordt over het algemeen als zeer waardevol ervaren. Deze vorm van mantelzorg draagt bij aan kostenvermindering in de zorg en biedt kansen voor een zorgzame samenleving. Voor mensen die een medische indicatie hebben, is dat al mogelijk gemaakt met de regeling voor reguliere mantelzorgwoningen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het realiseren van een reguliere mantelzorgwoning is, als aan alle voorwaarden wordt voldaan, vergunningsvrij.

In sommige gevallen is er nog geen zorgvraag, maar bestaat toch de behoefte om een zorgvoorziening te realiseren vooruitlopend op de feitelijke zorgvraag. Vanuit het oogpunt van zelfredzaamheid en participatie vindt de gemeente het belangrijk dat haar inwoners ook zónder zorgindicatie zo lang mogelijk in de eigen woonomgeving en in de nabijheid van het eigen sociale netwerk kunnen blijven wonen.

Op basis van het huidige beleid is het niet mogelijk om een vergunning voor een pre-mantelzorgwoning te verlenen. De gemeente heeft daarom voorliggende Beleidsregel “Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen gemeente Valkenswaard 2025” opgesteld. In deze beleidsregel worden de voorwaarden vastgelegd op basis waarvan de gemeente meewerkt aan verzoeken voor pre-mantelzorgwoningen.

Omdat het aannemelijk is dat de pre-mantelzorgsituatie uiteindelijk overgaat in een mantelzorgsituatie, hanteert de gemeente in dit beleid dezelfde voorwaarden als bij het realiseren van een mantelzorgwoning, zoals opgenomen in het Bbl. Hierin staan regels op het gebied van veiligheid, gezondheid en milieu en ten aanzien van oppervlakte en plaats van de (pre-) mantelzorgwoning. Eén uitzondering: de begripsbepaling “mantelzorg” die is opgenomen in bijlage I van het Bbl geldt in het pre-mantelzorgbeleid niet, omdat met de voorgestelde regeling (nog) niet aan deze definitie wordt voldaan.

Het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente voorziet in principe 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 kunnen meedoen in de samenleving. Het Beleidskader sociaal domein 2024-2027 “Samen zorgen wij voor Valkenswaard, met oog voor iedereen” richt zich op de zelfredzaamheid van inwoners. Maar we moeten ook naar elkaar omkijken en een helpende hand bieden. Dat kunnen we als gemeente niet alleen, daar hebben we de samenleving voor nodig. Een (pre-)mantelzorgwoning draagt hieraan bij. Als iemand in de pre-mantelzorgwoning zorg nodig heeft, kan de gebruikelijke zorg overgaan in mantelzorg. Dit maakt het inzetten van de WMO-voorzieningen vaak overbodig.