

Concept Beleidsregels voor mantelzorgwoningen

1. Aanleiding

In de raadsvergadering van 18 juni 2020 heeft de gemeenteraad (hierna: raad) verzocht aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) om te komen met een integrale, samenhangende visie voor het wonen in de linten van Aalsmeer. Het “Lintenbeleid” is één van de prioriteiten van de raad mede gezien de kwesties en handhavingstrajecten die in deze gebieden lopen. De raad heeft behoefte aan een samenhangende visie voor alle gebieden die onderdeel zijn van de linten. Op dit moment ontbreekt een samenhangende visie voor alle gebieden die onderdeel zijn van de linten. Het is wenselijk om beleid te ontwikkelen vanuit de “Ja, mits gedachte” om bepaalde categorieën bestaande illegale gebouwen en/of woongebruik en nieuwe gebouwen achter de Linten tijdelijk dan wel permanent onder voorwaarden toe te staan.

In de gemeente Aalsmeer lopen we, gelet op de verkaveling in de linten, nu tegen veel situaties aan waarin er aanspraak gedaan wordt op de regeling voor “mantelzorg”. Omdat het vooral een zaak van toezicht en handhaving is, vraagt dit om een eenduidige wijze van beoordelen. Voorkomen moet worden dat er “woningen” ontstaan of illegale woonsituaties in stand blijven op oneigenlijke gronden op plaatsen waar dat beleidsmatig (Lintenbeleid) en op basis van hogere wetgeving (LIB) ongewenst is.

Ten slotte is het van belang om een goede registratie bij te houden in zowel de Basisadministratie personen (BRP) als in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) onder andere ten behoeve van de hulpdiensten.

2. Doelstelling

Het doel van deze notitie is om een helder kader vast te stellen hoe de gemeente Aalsmeer omgaat met voornoemde situatie. Dit met in achtneming van de geldende wet- en regelgeving. Duidelijkheid moet worden gegeven omtrent wat kan binnen de wettelijke kaders en wat niet kan qua wonen en gebouwen achter de linten. Gelet op de rechtszekerheid moet de onduidelijkheid voor burgers worden weggenomen.

3. Juridische Kader

De ruimtelijke wetgeving is met de inwerkingtreding van een wijziging van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) op 1 november 2014 vereenvoudigd. In Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de bepalingen over mantelzorg opgenomen

Door deze wijziging ontstaan onder andere mogelijkheden om een mantelzorgwoning vergunningsvrij te realiseren. Het is de verwachting dat het merendeel van de (toekomstige) mantelzorgwoningen ook inderdaad vergunningsvrij kan worden gerealiseerd en gebruikt. De wetgeving omvat wel een aantal voorwaarden, waaraan met betrekking tot het bouwen en gebruiken van een mantelzorgwoning moet worden voldaan.

Ten aanzien van het vergunningsvrij bouwen van een mantelzorgwoning gelden in verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid diverse voorwaarden. Belangrijke voorwaarden zijn:

- Een vergunningsvrije mantelzorgwoning kan uitsluitend in het ‘achtererfgebied’ worden gebouwd. Dit zogenaamde achtererfgebied is de ruimte achter de woning en de ruimte naast de woning op 1 meter achter het verlengde van de voorgevel en is voorts afhankelijk van de situering van de woning en de ligging van het perceel aan openbaar toegankelijk gebied.
- De oppervlakte en de overige maatvoering van een mantelzorgwoning moet voldoen aan de aan- en bijgebouwenregeling (zogenaamde bijbehorende bouwwerken) bij een woning. In deze regeling is vastgelegd welke oppervlakte(n) en maatvoering in totaal vergunningsvrij zijn toegestaan in het achtererfgebied;
- Specifiek voor het gebied buiten de bebouwde kom (zogenaamde buitengebied) is bepaald, dat in het ‘achtererfgebied’, ongeacht de aanwezige oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, een mantelzorgwoning is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100m², mits deze in zijn geheel of in delen verplaatsbaar is.

Ten aanzien van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als mantelzorgwoning geldt voorts het volgende. De regeling voor (vergunningsvrije) mantelzorgwoningen is uitsluitend bedoeld voor mantelzorgsituaties, waarin een persoon intensieve zorg en ondersteuning nodig heeft, die de gebruikelijke hulp en zorg van huisgenoten overstijgt. Lichte vormen van mantelzorg of situaties, waarbij in zijn geheel geen sprake (meer) is van mantelzorg vallen niet onder de regeling. Het bouwen en/of gebruiken van een mantelzorgwoning in gevallen waarin geen sprake is van mantelzorg is niet toegestaan.

In het Bor zijn daarom in de begripsomschrijvingen twee waarborgen opgenomen, die van toepassing zijn bij mantelzorg(woning):

Huisvesting in verband met mantelzorg:

‘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.’

Daarmee ligt de reikwijdte van de wettelijke regeling vast. De huishoudensomvang in de mantelzorgwoning bedraagt maximaal 2 personen, waarvan ten minste één persoon mantelzorg verleent of ontvangt van een bewoner van de woning. De huisvesting van meer personen (bijvoorbeeld een gezin met kinderen) in een mantelzorgwoning is niet beoogd en toegestaan.

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.’

In alle situaties moet sprake zijn van een mantelzorgbehoefte en levering, die een mantelzorgwoning rechtvaardigt. In gevallen waarin (vergunningsvrij) een mantelzorgwoning is gerealiseerd en/of in gebruik is/wordt genomen en er twijfel bestaat over de aanwezige zorgbehoefte, kan een verklaring worden opgevraagd bij de persoon die mantelzorg ontvangt. Is die verklaring er niet of kan die niet worden verkregen, dan is er geen sprake van een vorm van mantelzorg die een mantelzorgwoning rechtvaardigt en kan geen gebruik worden gemaakt van de regeling.

Indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan, kan de mantelzorgwoning vergunningsvrij worden gerealiseerd. Wel zijn hierbij beleidsregels nodig om te kunnen toetsen, of aan de in het Bor gestelde voorwaarden wordt voldaan.

4.Behoefte aan beleidsregels

Beleidsregels zijn in eerste instantie nodig in verband met de handhaving van de regeling. Zonder deze beleidsregels heeft de gemeente geen mogelijkheid om handhavend op te treden. Een mantelzorgwoning heeft namelijk alleen voor de duur van de mantelzorgrelatie bestaansrecht. In alle situaties dient bij het vervallen van de mantelzorgrelatie, bijvoorbeeld door het overlijden van de mantelzorgontvanger, de mantelzorgwoning te worden ontmanteld. Dit houdt in, dat het deel van de woning of het bijbehorend bouwwerk, waar de mantelzorgvoorziening aanwezig was, zodanig wordt verbouwd, dat ter plaatse geen bewoning meer kan plaats vinden. Dit ter voorkoming van het oneigenlijke gebruik van een mantelzorgwoning voor reguliere (zelfstandige) bewoning.

In de beleidsregels zijn termijnen opgenomen, waar binnen (de voorzieningen voor) een mantelzorgwoning weer dient (dienen) te zijn verwijderd. Daarbij zijn ruime termijnen aangehouden en waar nodig zal dit met maatwerk moeten worden opgelost.

Omdat vergunningsvrije situaties door de burgers niet bij de gemeente bekend moeten worden gemaakt, is voor handhaving niet inzichtelijk waar en wanneer er mantelzorgwoningen gerealiseerd gaan worden of wanneer de mantelzorg is beëindigd. Samenwerking/afstemming met het Wmo proces kan hierin een

signalerende rol betekenen voor handhaving bij vergunningsvrije mantelzorgwoningen. (Hiervoor moet intern werkproces worden opgesteld)

Daarnaast zal in de communicatie burgers worden opgeroepen te melden als men voornemens is een mantelzorgwoning te plaatsen. Bij situaties waar bekend is dat er een mantelzorgwoning vergunningsvrij is gerealiseerd, omschrijft het Besluit omgevingsrecht dat burgemeester en wethouders kunnen vragen om een verklaring waaruit de mantelzorgbehoefte blijkt. Ook hiervoor vindt een regeling plaats in de beleidsregels.

De verwachting is evenwel, dat de behoefte aan (toekomstige) mantelzorgwoningen primair vergunningsvrij is te realiseren binnen de reikwijdte van het Bor. In het Bor ligt sinds 1 november 2014 ook vast wanneer sprake is van mantelzorg (zie ook de definitie in 3). Het is in de beleidsregels dus niet meer noodzakelijk en mogelijk om te bepalen wanneer sprake is van mantelzorg die een mantelzorgwoning rechtvaardigt. Wel dient hierbij voldaan te zijn aan de in het Bor gestelde voorwaarden voor zowel het bouwen van als het gebruik als mantelzorgwoning. Ook om te toetsen of aan die voorwaarden kan worden voldaan, zijn beleidsregels nodig.

5. Conclusie

De beleidsregels 'Mantelzorgwoningen 2021' richten zich primair op twee onderdelen:

- In de beleidsregels wordt vastgelegd op welke wijze wordt gecontroleerd en hoe het college optreedt indien de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen.
- Daarnaast omvatten de beleidsregels overige bepalingen (zoals een afwijkingsregeling en een citeertitel).

ONDERDEEL B

Beleidsregels mantelzorgwoningen 2021

In verband met de beleidsvrijheid die het college van burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) heeft en overwegende dat:

- zij het wenselijk acht nadere regels te stellen inzake de voorwaarden, zoals die zijn gesteld in het Bor ten aanzien van het mogelijk zijn van een vergunningsvrije mantelzorgwoning en;
- omdat zij eenduidig wenst vast te leggen hoe zij optreedt bij situaties waarin de mantelzorg is dan wel moet worden beëindigd;

stelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer de volgende beleidsregels vast:

Artikel 1 Toetsings- en beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien:

1. Er bij de woning nog geen (vergunningsvrije) mantelzorgwoning aanwezig is.
2. De mantelzorgontvanger een origineel getekende schriftelijke verklaring overlegt van een huisarts, of het sociaal wijkteam waaruit de behoefte blijkt voor mantelzorg als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
3. Met het overleggen van die schriftelijke verklaring dient, ook in situaties waarin de mantelzorgvoorziening vergunningsvrij wordt gerealiseerd, hiervan tevens een melding bij het college van burgemeester en wethouders plaats te vinden.
4. Het college van burgemeester en wethouders houdt een register bij van percelen, waarop een mantelzorgvoorziening is gerealiseerd.
5. Het huishouden in de mantelzorgwoning bestaat uit maximaal twee personen, van wie tenminste één persoon mantelzorg verleent aan - of ontvangt van een bewoner van het hoofdgebouw (de woning);

Burgemeester en wethouders hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

1. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen, waaronder begrepen die van omwonenden en omliggende bedrijven, de verkeersveiligheid, de stedenbouwkundige structuur en/of milieu hygiënische belemmeringen en;
2. de mantelzorgwoning wordt zodanig gesitueerd dat deze een ruimtelijke eenheid vormt met de woning waarbij de mantelzorgwoning wordt gerealiseerd en de daaraan grenzende percelen. Inpandige aanpassingen zijn ook mogelijk. De mantelzorgwoning wordt daarvoor bij voorkeur (gemotiveerd afwijken is slechts in specifieke gevallen mogelijk) geheel binnen een afstand van maximaal 100 meter achter de originele achtergevel van het hoofdgebouw geplaatst (niet op het voorerf/-tuin dan wel zij erf) en;
3. het gebruik als mantelzorgwoning is van tijdelijke aard, gedurende de periode dat een dergelijke voorziening voor het verlenen dan wel ontvangen van zorg ook daadwerkelijk nodig is.
4. De voorzieningen voor mantelzorg in het pand dienen van zodanige aard te zijn, dat het pand, nadat de mantelzorg is beëindigd, in oorspronkelijke staat (dat wil in ieder geval zeggen niet meer geschikt voor bewoning) kan worden teruggebracht en;
5. de oppervlakte van de mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m² in het buitengebied en de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.

Artikel 2 Controle en handhaving

1. Jaarlijks vindt controle plaats op basis van het bijgehouden register en van de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Hierbij wordt gecontroleerd of de mantelzorgvrager en de mantelzorger nog op het betreffende adres wonen. Aanvullend kan op basis van huisbezoek gecontroleerd worden of aan de gestelde en geldende voorwaarden (voor mantelzorg, bouwen en gebruiken) wordt voldaan.
2. In het geval van het vervallen van de mantelzorgrelatie, ook in situaties waarin de mantelzorgvoorziening vergunningsvrij is gerealiseerd, wordt hiervan door de mantelzorgverlener schriftelijk mededeling gedaan aan burgemeester en wethouders.
3. Na het vervallen van de mantelzorgrelatie dient het bouwwerk dat dienst deed als mantelzorgwoning conform de bepalingen van het bestemmingsplan weer in de oude staat te worden hersteld en dient de bewoning te worden beëindigd. De aangebrachte voorzieningen welke met het oog op het tijdelijke gebruik als mantelzorgwoning zijn aangebracht, dienen binnen 26 weken nadat de mantelzorgrelatie is beëindigd te zijn verwijderd.
4. Voor zover sprake is van mantelzorgwoning van een (tijdelijke) constructie die eenvoudig weer is te verwijderen, als bedoeld in artikel 1, sub 9 dient deze in zijn geheel te zijn verwijderd binnen 26 weken nadat de mantelzorgrelatie is beëindigd.

Artikel 3 Afwijking beleidsregels

Afwijken beleidsregels mantelzorgwoningen, bijzondere en onvoorziene omstandigheden

Indien daartoe aanleiding bestaat (bijvoorbeeld bij onvoorziene en bijzondere omstandigheden) kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek van de aanvrager besluiten om af te wijken van de 'Beleidsregels mantelzorgwoningen 2021'. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van afwijking van bovengenoemde beleidsregels voorwaarden te verbinden.

Artikel 3 Inwerkingtreding

De 'Beleidsregels mantelzorgwoningen 2021' treden in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking ervan.

Artikel 4 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels mantelzorgwoningen 2021'.