

Werknotitie pré-mantelzorgwoningen en familiewoningen

Vooruitlopend op het opnemen in het omgevingsplan of het vergunningsvrij worden van bouwwerken

In de zoektocht naar het beter benutten van de bestaande voorraad woningen in onze gemeente worden via deze werknotitie op twee onderwerpen meer ruimte geboden. Het is de bedoeling om de realisatie van pré-mantelzorgwoningen mee te nemen in de wijziging van het omgevingsplan. Dit kan technisch pas in de tweede helft van 2026 worden verwerkt. Voor de familiewoning bereidt het ministerie van VRO een instructieregel voor zodat via het Besluit kwaliteit leefomgeving mogelijkheden ontstaan om dit type bouwwerken, binnen daarvoor op te stellen regels, vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Vooruitlopend op deze aanpassingen maken we via deze werknotitie het al mogelijk om met een BOPA pré-mantelzorgwoningen en familiewoningen te realiseren.

Werkafsprak met betrekking tot pré-mantelzorgwoningen

Begripsbepalingen

Pré-mantelzorgwoning

Een (gedeelte van een) bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen de functie wonen dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon de wettelijke AOW-gerechtigde leeftijd heeft bereikt óf van wie ten minste één persoon een ontwikkelend ziektebeeld, handicap of chronische ziekte heeft waarbij op (relatief) korte termijn een mantelzorgsituatie ontstaat.

Regels voor het realiseren of in gebruik nemen van een pré-mantelzorgwoning

Artikel 1 Pré-mantelzorgwoning

1.1 Nieuwbouw

Voor het plaatsen en in gebruik nemen van een pré-mantelzorgwoning wordt alleen een vergunning verleend als:

- a. de aanvraag ziet op een te plaatsen pré-mantelzorgwoning binnen de functie wonen, met uitzondering van (agrarische)bedrijfswoningen en recreatiewoningen;
- b. de beoogde pré-mantelzorgwoning past binnen de ter plaatse geldende bouwregels uit het omgevings-/bestemmingsplan voor het plaatsen van een reguliere mantelzorgwoning danwel in lijn is met de vergunningsvrije regels voor het plaatsen van een reguliere mantelzorgwoning;
- c. uitsluitend de begane grond van de te plaatsen pré-mantelzorgwoning wordt gebruikt ten dienste van pré-mantelzorg;
- d. de pré-mantelzorgwoning een maximaal oppervlakte van 75 m² bedraagt;
- e. er maximaal één (pré-)mantelzorgwoning danwel familiewoning per (bouw)perceel wordt gerealiseerd;
- f. een vergunning voor een pré-mantelzorgwoning is aangevraagd voor een maximale termijn van tien jaar, gerekend vanaf de dag van de aanvraag;
- g. de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het (bouw)perceel, waarvoor de pré-mantelzorgwoning is aangevraagd, blijft gewaarborgd doordat:
 1. voor de pré-mantelzorgwoning een extra parkeerplaats op eigen terrein is aangelegd, met dien verstande dat er geen sprake is van de aanleg van een extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg;
 2. de pré-mantelzorgwoningen geen dakterras of balkon heeft;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - . de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - . het straat- en bebouwingsbeeld;
 - . de verkeersveiligheid;
 - . de milieusituatie
- h. deskundig advies is ingewonnen bij de monumentencommissie indien de pré-mantelzorgwoning wordt geplaatst bij een monument.

1.2 Bestaande bouw

Voor het in gebruik nemen van een bestaand bijbehorend bouwwerk voor pré-mantelzorg wordt alleen een vergunning verleend als:

- a. het bestaande bijbehorende bouwwerk legaal is gerealiseerd;
- b. het bestaande bijbehorende bouwwerk onderdeel is van een perceel met de functie wonen, met uitzondering van (agrarische)bedrijfswoningen en recreatiewoningen;
- c. uitsluitend de begane grond van het bestaande bijbehorende bouwwerk wordt gebruikt voor pré-mantelzorg;

- d. de pré-mantelzorgwoning een maximaal oppervlakte van 75 m² bedraagt
- e. er maximaal één (pré-)mantelzorgwoning danwel familiewoning per (bouw)perceel wordt gerealiseerd;
- f. de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het (bouw)perceel, waarvoor de pré-mantelzorgwoning is aangevraagd, blijft gewaarborgd doordat:
 - . voor de pré-mantelzorgwoning een extra parkeerplaats op eigen terrein is aangelegd, met dien verstande dat er geen sprake is van de aanleg van een extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg;
 - . de pré-mantelzorgwoningen geen dakterras of balkon heeft;
 - . er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - . de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - . het straat- en bebouwingsbeeld;
 - . de verkeersveiligheid;
 - . de milieusituatie.
- g. deskundig advies is ingewonnen bij de monumentencommissie indien de pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk bij een monument.

1.3 Aan de vergunning voor een pré-mantelzorgwoning worden de volgende voorschriften verbonden:

- a. het gebruik van de pré-mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan gedurende de periode dat de mantelzorgbehoefte bestaat zoals omschreven in de begripsbepaling pré-mantelzorgwoning (met link naar begripsbepaling zoals hierboven genoemd), met een maximale termijn van 10 jaar gerekend vanaf de datum van aanvraag;
- b. het gebruik van de pré-mantelzorgwoning wordt in ieder geval door een ieder gestaakt bij verhuizen of overlijden van de persoon voor wie de pré-mantelzorgwoning is aangevraagd;
- c. het bijbehorende bouwwerk wat heeft gediend als pré-mantelzorgwoning wordt binnen 3 maanden nadat het gebruik als pré-mantelzorg is beëindigd zodanig ontmanteld, dat het niet meer als woning kan worden gebruikt,
- d. In afwijking op lid c wordt het bijbehorende bouwwerk wat heeft gediend als pré-mantelzorgwoning binnen 3 maanden verwijderd, indien er bij het plaatsen van het bijbehorende bouwwerk gebruik is gemaakt van een bouwregel om tijdelijk meer bouw mogelijkheden op het perceel toe te staan dan mogelijk is op basis van het ter plaatse geldende omgevings-/bestemmingsplan;

- e. Uitzondering op lid c en lid d is als het gebruik als pré-mantelzorgwoning aansluitend wordt opgevolgd voor een gebruik voor mantelzorg (met een link naar 4.28 lid 2 van het omgevingsplan).
-

Werkafpraak met betrekking tot familiewoningen

Begripsbepaling

Familiewoning

Een (gedeelte van een) bijgebouw bij een hoofdgebouw binnen de functie wonen dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon een eerste graad familieband heeft met één of meer bewoners van het hoofdgebouw.

Regels voor het realiseren of in gebruik nemen van een familiewoning

Artikel 2 Familiewoning

2.1. Nieuwbouw

Voor het plaatsen en in gebruik nemen van een familiewoning wordt alleen een vergunning verleend als:

- a. de aanvraag ziet op een te plaatsen familiewoning binnen de functie wonen, met uitzondering van (agrarische)bedrijfswoningen en recreatiewoningen;
- b. de beoogde familiewoning past binnen de ter plaatse geldende bouwregels uit het omgevings-/bestemmingsplan voor het plaatsen van een reguliere mantelzorgwoning danwel in lijn is met de vergunningsvrije regels voor het plaatsen van een reguliere mantelzorgwoning;
- c. uitsluitend de begane grond van de te plaatsen familiewoning wordt gebruikt als familiewoning;
- d. de familiewoning een maximaal oppervlakte van 75 m² bedraagt;
- e. er maximaal één familiewoning danwel (pré-)mantelzorgwoning per (bouw)perceel wordt gerealiseerd;
- d. de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het (bouw)perceel, waarvoor de familiewoning is aangevraagd, blijft gewaarborgd doordat:
 - . voor de familiewoning een extra parkeerplaats op eigen terrein is aangelegd, met dien verstande dat er geen sprake is van de aanleg van een extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg;

- . de familiewoningen geen dakterras of balkon heeft;
- . er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - . de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - . het straat- en bebouwingsbeeld;
 - . de verkeersveiligheid;
 - . de milieusituatie.
- e. deskundig advies is ingewonnen bij de monumentencommissie indien de familiewoning wordt geplaatst bij een monument.

2.2. bestaande bouw

Voor het in gebruik nemen van een bestaand bijbehorend bouwwerk voor familiewoning wordt alleen een vergunning verleend als:

- a. het bestaande bijbehorende bouwwerk legaal is gerealiseerd;
- b. het bestaande bijbehorende bouwwerk onderdeel is van een perceel met de functie wonen, met uitzondering van (agrarische)bedrijfswoningen en recreatiewoningen;
- c. uitsluitend de begane grond het bestaande bijbehorende bouwwerk gebruikt mag worden als familiewoning;
- d. de familiewoning een maximaal oppervlakte van 75 m² bedraagt;
- e. er maximaal één (pré-)mantelzorgwoning danwel familiewoning per (bouw)perceel wordt gerealiseerd;
- f. de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het (bouw)perceel, waarvoor de pré-mantelzorgwoning is aangevraagd, blijft gewaarborgd doordat:
 1. voor de pré-mantelzorgwoning een extra parkeerplaats op eigen terrein is aangelegd, met dien verstande dat er geen sprake is van de aanleg van een extra ontsluitingsmogelijkheid op de openbare weg;
 2. de pré-mantelzorgwoningen geen dakterras of balkon heeft;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - . de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - . het straat- en bebouwingsbeeld;
 - . de verkeersveiligheid;
 - . de milieusituatie.
- g. deskundig advies is ingewonnen bij de monumentencommissie indien de familiewoning wordt gerealiseerd in een bijbehorend bouwwerk bij een monument.

2.3. Aan de vergunning voor een familiewoning worden de volgende voorschriften verbonden:

- a. het gebruik van de familiewoning is uitsluitend toegestaan voor een gebruik binnen de omschrijving van de begripsbepaling;
- b. het gebruik van de familiewoning wordt in ieder geval door een ieder gestaakt zodra het gebruik niet meer past binnen de begripsbepaling;
- c. het bijbehorende bouwwerk wat heeft gediend als familiewoning wordt binnen 3 maanden nadat het gebruik als familiewoning is beëindigd zodanig ontmanteld, dat het niet meer als woning kan worden gebruikt;
- d. In afwijking op lid c wordt het bijbehorende bouwwerk wat heeft gediend als familiewoning binnen 3 maanden verwijderd, indien er bij het plaatsen van het bijbehorende bouwwerk gebruik is gemaakt van een bouwregel om tijdelijk meer bouw mogelijkheden op het perceel toe te staan dan permanent mogelijk is op basis van het ter plaatse geldende omgevings-/bestemmingsplan;
- e. Uitzondering op lid c en lid d is als het gebruik als familiewoning aansluitend wordt opgevolgd voor een gebruik voor mantelzorg (met een link naar 4.28 lid 2 van het omgevingsplan).

Procedure

Deze werknootie wordt door het college van B&W vastgesteld en heeft een werkingsduur tot het moment dat er sprake is van één van de situaties zoals genoemd onder “Einde van deze werknootie”.

Inwoners kunnen een vergunning aanvragen voor een pré-mantelzorg- of familiewoning. Op basis van deze werkafpraak kan onder de genoemde voorwaarden door middel van een BOPA-procedure een vergunning worden verleend.

Leges

Aan het verlenen van een vergunning met een BOPA-procedure zijn legeskosten verbonden. Omdat bouwwerken die met deze werknootie te zijner tijd via een reguliere vergunning kunnen worden aangevraagd of vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd, wordt voor de in rekening te brengen leges ivm de BOPA-procedure artikel 2.6.c.1 van de Verordening op de heffing en de invordering van leges 2025 van toepassing verklaard. Voor de (ver)bouw worden de reguliere leges in rekening gebracht.

Hardheidsclausule

Voor die gevallen van aanvragen voor pré-mantelzorgwoningen of familiewoningen waarin deze werknootie niet voorziet of waarmee een belanghebbende onevenredig wordt benadeeld, beslist het college van burgemeester en wethouders.

Einde van deze werknotitie

Deze werknotitie is niet meer van toepassing zodra:

- a. de begripsbepaling en regels uit deze werknotitie al dan niet gewijzigd zijn opgenomen in het omgevingsplan en dit plan in werking is getreden;
- b. het ministerie de instructie over familiewoningen in het Besluit kwaliteit leefomgeving heeft opgenomen en deze instructie in werking is getreden;
- c. Het college van B&W deze werknotitie geheel of gedeeltelijk heeft ingetrokken.