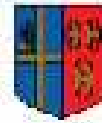


Beleidsnotitie

Gemeente Losser



Inbreiding en mantelzorg

1. Notitie Inbreiding en mantelzorg

Aanleiding

In een gezamenlijk schrijven van de raadsfracties d.d. 25 juni 2007 (07.0008194) heeft de raad het college van B en W gevraagd om een beleidsnotitie inbreiding voor ontwikkelingen op het gebied van stedenbouwkundige inbreidingsmogelijkheden en gebruik van gebouwen in de bebouwde kom en het buitengebied. De mogelijkheden omtrent het gebruiken (en verbouwen) van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, zowel in de kern als ook in het buitengebied, moeten ook nader belicht worden.

Leeswijzer

Deze notitie kan in twee onderdelen worden opgedeeld.

Allereerst het onderdeel A. "inbreiding" en vervolgens het onderdeel B. "mantelzorg"

A. Inbreiding

Inbreiding onderscheidt zich in enerzijds de verdichting van dorpsranden en linten. Een problematiek die als separaat hoofdstuk in de kadernota Buitengebied een plaats krijgt.

Anderzijds gaat het om de bebouwing en verdichting van vrijgekomen plaatsen binnen de bebouwde kommen en mantelzorg in bijgebouwen.

Mantelzorg in bijgebouwen wordt in een separate notitie onder B. behandeld. Inbreiding van vrije en vrijkomende ruimte binnen een bebouwde kom wordt in deze notitie behandeld.

Wat is inbreiding?

Uitbreiding is het bouwen aan de grenzen van bestaande bebouwing. Het omgekeerde daarvan is inbreiden, namelijk het bouwen binnen de bestaande bebouwing.

Inbreiding betekent dat minder gebruik hoeft te worden gemaakt van kostbaar buitengebied. De overheid, rijk, gemeenten en provincies stimuleren daarom het bouwen in inbreidingslocaties. In het kader van deze notitie spreken we alleen over inbreidingslocaties voor woningbouw.

Soorten inbreidingslocaties.

In dit kader definiëren we een locatie voor vier of meer woningen als een grotere inbreidingslocatie. Daaronder zijn begrepen appartementengebouwen.

Een locatie voor minder woningen definiëren we als een kleinere inbreidingslocatie.

De raads werkgroep inbreiding heeft aangegeven dat zij er voor kiest dat er een basiskwaliteit dient te zijn, dat wil zeggen dat een nieuw bouwplan ook stedenbouwkundig passend dient te zijn in de omgeving. Die kwaliteit dient niet in te strakke regels te worden vastgelegd.

Bij grotere bouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten:

1. een bouwplan dient aan te sluiten op de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van de omgeving;
2. invulling met maatwerk is mogelijk aan de hand van vooraf vastgestelde randvoorwaarden en uitgangspunten;
3. een kwaliteitsteam wordt ingeschakeld.

Bij kleinere bouwlocaties gelden de volgende uitgangspunten:

1. het bestemmingsplan, met bouwstroken en zonder vrijstellingsbepalingen, is leidend;
2. de inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. voor de invulling gelden algemene richtlijnen, die in de volgorde gelden:
 - a. de woning (hoofdbouw) heeft een minimale breedte van 6 meter indien het gaat om een vrijstaande woning;
 - b. de dubbele woning en tussenwoning (hoofdbouw) hebben een minimale breedte van 5 meter;
 - c. vrijstaande, dubbele en eindwoningen hebben een zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 meter; dit geldt eveneens voor de woningen op de aangrenzende percelen;
 - d. de aan beide zijden grenzende woningen (hoofdbouw) en de te bouwen woning (hoofdbouw) hebben alle minimaal drie meter zijdelingse perceelsgrenzen;
 - e. bij aaneengesloten bebouwing van meer woningen (twee of meer woningen) de buitenste woningen hebben minimaal drie meter zijdelingse perceelsgrenzen;
 - f. een voorgevelrooilijn (voortuin) wordt aangehouden van tenminste vijf meter;
 - g. een bouwstrookdiepte van tenminste 12 meter is mogelijk;
 - h. er resteert een achtertuin van tenminste 8 meter.
 - i. de nieuwe woning moet in principe aan de openbare weg zijn gesitueerd.

Er is gekozen voor het gebruikmaken van een kwaliteitsteam voor grotere inbreidingslocaties. In een dergelijk team is er een inbreng van een stedenbouwkundige, een onafhankelijke architect en de secretaris van de welstandscommissie. In het team worden plannen aan de “voorkant” besproken. De ervaring in andere gemeenten leert dat er op die wijze in goed overleg een bouwplan ontstaat dat passend is in de omgeving en voldoet aan de algemene stedenbouwkundige uitgangspunten. Draagvlak wordt gecreëerd bij initiatiefnemer, gemeente en omgeving. Tijdwinst wordt behaald doordat het plan vlotter door procedures gaan.

Een kwaliteitsteam voor kleinere inbreidingslocaties is te kostbaar en gaat daarom te ver. De algemene richtlijnen bieden een goede aanknopng om tot een bouwplan te komen.

Woningsplitsing

In de meeste bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen is er sprake van bouwstroken en niet van individuele bouwblokken. Dat betekent dat er smallere en bredere woningen binnen eenzelfde bouwstrook mogelijk zijn. Indien iemand een bestaande brede woning wil splitsen, kan dat indien de nieuwe woningen tenminste ieder een breedte behouden van minimaal vijf en bij vrijstaande woningen zes meter. Uiteraard zullen de nieuwe woningen wel moeten voldoen aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Voor het overige gelden dus dezelfde uitgangspunten als onder “inbreiding” genoemd. Binnen de bebouwde kommen is er daarom in de meeste gevallen geen planologisch beletsel.

B. Mantelzorg in bijgebouwen

Mantelzorg

De groei van de Nederlandse bevolking neemt af en mede daardoor neemt het aantal oudere huishoudens en daarmee de behoefte aan thuis- en mantelzorg toe. Dit betekent een toenemende behoefte aan huisvestingsvormen in aan- en bijgebouwen van een woning. Door huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren, kunnen tal van wederzijdse voordelen worden geboden, zoals de mogelijkheid langer zelfstandig te wonen en bijvoorbeeld het voorkomen van vereenzaming en isolement. Dergelijke voordelen zijn overigens ook de 'grondwaarden' van de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

In deze notitie wordt ingegaan op de (on)mogelijkheden van mantelzorgwoningen.

Wat is mantelzorg ?

Om misbruik te voorkomen is het goed om begrippen zorgvuldig te definiëren en af te bakenen. Onder Mantelzorg kan bijvoorbeeld worden verstaan het zorgen voor een chronische zieke, gehandicapte of hulpbehoevende partner, ouder, kind of ander familielid, vriend of kennis. Mantelzorgers zijn geen professionele zorgverleners, maar geven zorg omdat zij een persoonlijke band hebben met degene voor wie ze zorgen. Mantelzorg is niet de alledaagse zorg voor bijvoorbeeld een eigen gezond kind. Mantelzorg is vaak langdurig en intensief.

Mantelzorgwoning:

Een mantelzorgwoning is een extra woonruimte bestemd voor bewoning door een mantelzorgvrager of een mantelzorgverlener, waarin zich zelfstandige voorzieningen bevinden.

Ruimte voor mantelzorg

Woningen die geschikt gemaakt zijn voor mantelzorg komen vaker voor. Denk daarbij aan een uitbreiding van de woning voor een opa, oma of een kind met een (lichamelijke) beperking. Op de benedenverdieping is dan een slaapkamer en zijn bijvoorbeeld ook douche- en toiletvoorzieningen gerealiseerd. In sommige gevallen is ook een (kleine) woon(slaap)kamer aanwezig.

Vooraf in landelijk gebied is er behoefte aan dergelijke woonvormen omdat er in die situaties vaak sprake is van een familie die al generaties achter elkaar die (boeren)woning bezit en gebruikt. Dit betekent niet dat er in de kernen geen behoefte is aan specifieke woonvormen maar uit de praktijk blijkt dat de vraag om mantelzorgwoningen meer van het platteland komt dan vanuit de meer stedelijke gebieden. Door de toenemende vergrijzing zal de vraag naar mantelzorgwoningen in de toekomst toenemen.

Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) van kracht. Een van de uitgangspunten is dat mensen zoveel mogelijk voor zichzelf én voor anderen ('de naaste') zorgen. Mensen die beperkingen ondervinden in hun zelfredzaamheid en hun maatschappelijke participatie kunnen via de Wmo ondersteuning vragen van hun gemeente. Dat geldt ook voor mantelzorgers en hun zorgvragers.

Zo kunnen er hulpmiddelen worden aangevraagd. Denk daarbij aan (aangepaste) verlichting, handgrepen, alarmeringssysteem en trap- en tilliften.

Ook de grotere woningaanpassingen, die nodig zijn om thuis te kunnen blijven wonen, vallen onder de Wmo.

Betrokkenen kunnen, wanneer voldaan wordt aan de daarvoor gestelde criteria, ook een persoonsgebonden budget (pgb) hiervoor aanvragen.

Vastgesteld beleid.

De uitgangspunten die gelden voor woningaanpassing zoals opgenomen in de beleidsregels WMO blijven onverkort van kracht

Ruimtelijke regelgeving

Bestemmingsplan

Gemeenten en betrokkenen zijn, procedureel gezien, het meest gebaat bij vormen van huisvesting binnen de woning zelf (inwoning). Inwoning is binnen de bestemmingsplanvoorschriften toegestaan. Voor het buitengebied geldt dat de woning één hoofdtoegang dient te bezitten met daarachter één centrale hal van waaruit beiden woonvertrekken direct bereikbaar zijn en er moet sprake zijn van één bouwmassa. Voor de kernen geldt dat de woning één hoofdtoegang dient te bezitten met daarachter één centrale hal van waaruit beiden woonvertrekken direct bereikbaar zijn, in de woning mag 1 trap aanwezig zijn voor het bereiken van de 1e verdieping;

Mantelzorg in vrijstaande bijgebouwen vergt een bestemmingsplanwijziging

Mantelzorg kan plaatsvinden in de aangebouwde bijgebouwen of in het bestaande hoofdgebouw. In dat geval is een bestemmingsplanwijziging niet nodig.

Wanneer mantelzorg beoogd is in vrijstaande bijgebouwen, valt dit niet onder de begripsbepaling inwoning en dat gebruik is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Voor die gevallen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Mantelzorgwoning vereist afzonderlijke procedure

Indien een mantelzorgwoning niet voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan, betekent dit dat hieraan alleen na een herziening of ontheffing van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend. In het algemeen zal er voor een mantelzorgwoning een ontheffing nodig zijn, omdat er sprake is van een tijdelijke extra woning. Dit impliceert een afweging van alle in geding zijnde belangen. De mantelzorgwoning moet op de voorgestane locatie ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Bovendien moet het gaan om een ondergeschikte woning.

Over de tijdelijkheid wordt het volgende opgemerkt.

Wanneer iemand verzoekt om ontheffing van het bestemmingsplan voor een mantelzorgsituatie zal op voorhand bepaald moeten worden of er inderdaad sprake is van een mantelzorgsituatie. De afdeling WIZ, team zorg zal een indicatiestelling verzorgen om te bepalen of de mantelzorgsituatie zich voordoet. Op voorhand is dan vaak niet te bepalen hoe lang deze zorgsituatie zal duren. Voor de ontheffing van het bestemmingsplan maakt dat ook niet uit. De ontheffing duurt zolang de zorgsituatie duurt. Deze tijdelijkheid kan dus zowel kort als langdurig zijn.

Tijdelijke ontheffing 3.22 Wro

Artikel 3.22 Wro biedt aan het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van een bestemmingsplan voor een termijn van maximaal 5 jaren. De tijdelijkheid van maximaal 5 jaar moet vaststaan. Bij verreweg de meeste aanvragen voor mantelzorg zal aan dit vereiste niet kunnen worden voldaan. Artikel 3.22 Wro kan dan ook uitsluitend én bij wijze van uitzondering worden gebruikt voor noodgevallen, waarin de beëindiging van de mantelzorg binnen 5 jaar vaststaat.

Intrekken van de ontheffing na beëindiging mantelzorg

De tijdelijkheid moet worden gewaarborgd door de mogelijkheid van het intrekken van de ontheffing als de zorgbehoefte niet meer bestaat.

Planschade:

Bij medewerking aan een mantelzorgwoning zal een verhaalovereenkomst planschade ondertekend dienen te worden.

Parkeren:

Parkeren moet op eigen terrein geschieden, tenzij er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de mantelzorgwoning niet leidt tot een onevenredige parkeerdruk.

Algemeen

Bouwwerken moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand, de voorschriften uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit zijn technische voorschriften opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen. Zo zijn er bijvoorbeeld voorschriften opgenomen met betrekking tot de constructie, gezondheid, bruikbaarheid en toegankelijkheid. Het Bouwbesluit is een landelijk regeling waarin voor iedere woningeigenaar/bouwer gelijklopende voorschriften zijn vastgelegd. Voorschriften voor een bijgebouw (aanbouw, schuur of andere bergruimte) zijn vaak minder 'streng' dan voorschriften waaraan een woning moet voldoen. Het zal duidelijk zijn dat realisatie van een afhankelijke woonruimte in een bijgebouw over het algemeen genomen dus in strijd zal zijn met de voorschriften van het Bouwbesluit (denk hierbij bijvoorbeeld aan minimale hoogte van een woonvertrek).

Ontheffing Bouwbesluit

Bijgebouwen zullen doorgaans niet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit die voor woningen gelden. Om een bijgebouw geschikt te maken voor bewoning is het noodzakelijk dat een dergelijk bouwwerk voldoet aan de zogenaamde nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. Om een aan het hoofdgebouw ondergeschikt bijgebouw aan te passen aan deze nieuwbouweisen zullen relatief hoge kosten gemaakt moeten worden. Het college kan daarop beleid maken en vastleggen dat in die situaties alleen aan de meest elementaire nieuwbouweisen zal worden getoetst. In ieder geval moet aan de eisen die een goed leefklimaat waarborgen zeker worden voldaan.

De reden waarom ontheffing van het Bouwbesluit wordt verleend voor zowel aangebouwde bijgebouwen als ook voor vrijstaande bijgebouwen is dat er bij mantelzorg sprake is van een tijdelijke situatie. Het gaat om Uiteraard moet wel worden voldaan aan de meest elementaire eisen zoals constructieve veiligheid, brandveiligheid en goed milieu.

Handhaving

Met de mantelzorgverlener – in de meeste gevallen zal dit de aanvrager zijn – zal daarom een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten worden, waarin ten minste de volgende zaken zullen worden opgenomen:

- De mantelzorgverlener realiseert zich dat de mantelzorgwoning niet mag worden bewoond door een persoon die geen mantelzorg behoeft dan wel verleent;
- De mantelzorgverlener of -ontvanger dient in de hoofdwoning behorende bij de mantelzorgwoning te wonen;
- De verlener van de mantelzorg is verplicht om bij beëindiging van de mantelzorgbehoefte hiervan melding te doen aan het college van burgemeester en wethouders;
- Bij een nieuwe bewoner van de mantelzorgwoning is een toets door een medisch deskundige omtrent de noodzaak van mantelzorg verplicht;
- Indien de mantelzorgbehoefte is komen te vervallen en de mantelzorgwoning niet meer als zodanig gebruikt zal worden, zal de mantelzorgverlener vragen om intrekking van de ontheffing.

Bij overtreding kan nakoming van de overeenkomst worden gevorderd.

- Na vervallen van de ontheffing, dient het bijgebouw / bedrijfsgebouw conform de bestemming in gebruik te worden genomen en moet deze dusdanig worden ontmanteld dat bewoning niet meer mogelijk is.
- Er dient een verklaring te worden ondertekend waarin een meldingsplicht wordt opgenomen bij beëindiging van de mantelzorg.
- Vanaf dat moment mag het gebouw uitsluitend nog gebruikt worden als bijgebouw overeenkomstig de bestemming.. Alleen bij zwaarwegende redenen kan het college hier afwijkend op besluiten. Hier zal op worden gecontroleerd en eventueel handhavend tegen worden opgetreden.