

# Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties



30 april 2024 (vastgesteld)

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling	4
1.3 Terugblik op gebruik 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties'	5
<b>2. Mogelijkheden voor de pre-mantelzorgwoning</b>	<b>7</b>
2.1 Motie pre-mantelzorgwoning	7
2.2 Beleid pre-mantelzorgwoningen andere gemeenten	7
2.3 Bestaande mogelijkheden voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg	8
2.4 Huisvesting in verband met pre-mantelzorg via de flexwoning	8
2.5 Verruimen mogelijkheden in bestaande bouwwerken voor pre-mantelzorgwonen	9
2.6 Voorwaarden aan huisvesting in verband met pre-mantelzorg in een bestaand bijgebouw	10
<b>3. Wanneer medewerking aan een aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg?</b>	<b>13</b>
3.1 In te dienen bescheiden bij een aanvraag	13
3.2 Aan te leveren motivering bij een aanvraag voor een gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg	13
3.3 Registratieformulier gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg	14
<b>4. Mogelijkheden voor de flexwoning</b>	<b>15</b>
4.1 Aan welke voorwaarden moet een (pre-mantelzorg) flexwoning voldoen?	15
4.2 In welke gevallen komt een terrein voor een flexwoning in aanmerking?	17
4.3 Overige voorwaarden verbonden aan een flexwoning op particulier terrein	18
<b>5. Wanneer kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om omgevingsvergunning voor plaatsing van een flexwoning?</b>	<b>19</b>
5.1 In te dienen bescheiden bij een aanvraag	19
5.2 Aan te leveren motivering bij een aanvraag voor een flexwoning op particulier terrein	19
5.3 Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) < 80 m <sup>2</sup>	20
5.4 Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m <sup>2</sup> voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg	21
<b>6. Tijdelijke omgevingsvergunning voor een flexwoning of voor het aanpassen van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg onder de Omgevingswet</b>	<b>22</b>
6.1 Ontkoppeling toetsingskader van gemeentelijk afwijkingenbeleid	22
6.2 De inherente afwijkingsbevoegdheid: Artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht	22
<b>7. Evaluatie, bijstelling en inwerkingtreding</b>	<b>23</b>
7.1 Evaluatie en bijstelling	23
7.2 Inwerkingtreding	23
Bijlage 1: Beleidsregels flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties	24
Bijlage 2: Registratieformulier gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg	33
Bijlage 3: Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) < 80 m <sup>2</sup>	37
Bijlage 4: Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m <sup>2</sup> (tot maximaal 100 m <sup>2</sup> ) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg	39
Bijlage 5: Besluit burgemeester en wethouders	44

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Op 10 januari 2023 hebben wij het 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' vastgesteld. Hiermee werd het particuliere woningeigenaren onder voorwaarden mogelijk gemaakt om via een omgevingsvergunning op eigen terrein een tijdelijke woonvoorziening in de vorm van een flexwoning te plaatsen voor hun naasten.

Geconstateerd werd namelijk dat in de gemeente Montferland net zoals elders in Nederland sprake was en nog steeds is van een forse woningbehoefte. Er bestaat vooral een behoefte aan goedkope/betaalbare koopwoningen. Om hierin te voorzien zijn in diverse kernen in de gemeente gronden aangekocht voor woningbouwuitbreiding en wordt er hard gewerkt aan de totstandkoming van diverse inbreidingsplannen voor woningbouw. De te doorlopen planologische trajecten kosten echter veel tijd. Op korte termijn kan daarmee dan ook niet in een directe oplossing worden voorzien voor hen die een dringende behoefte aan zelfstandige woonruimte ervaren.

Diverse malen bereikten ons dan ook verzoeken van particuliere woningeigenaren om op eigen terrein in de woonbehoefte van hun naasten te kunnen voorzien. Met het faciliteren van tijdelijke flexwoningen op particuliere terreinen kan relatief eenvoudig en snel in een tijdelijke invulling van de behoefte aan zelfstandige woonruimte (met name voor kleinere huishoudens) worden voorzien. Onder een 'flexwoning' wordt verstaan: 'een *prefab woning (eenvoudig plaatsbaar) bedoeld om snel en tijdelijk in een huisvestingsbehoefte voor één (kleiner) huishouden te kunnen voorzien*'. Door prefabricage (modules) kan een flexwoning eenvoudig (in één dag) worden geplaatst dan wel worden verwijderd en desgewenst elders worden herplaatst. De flexwoningen worden voor een bepaalde termijn toegestaan en moeten na afloop van die termijn weer van het terrein worden verwijderd.

Het 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' zoals vastgesteld op 10 januari 2023 vormde een aanvulling op artikel 10 van het gemeentelijk afwijkingenbeleid 'Planologische afwijkingsmogelijkheden Wabo, 3<sup>e</sup> Wijziging'. Dat beleid gaf nader invulling aan de kruimelgevallenregeling in artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht<sup>1</sup> (Bor). In onderdeel 11 van artikel 4 Bijlage II Bor was als een van deze gevallen opgenomen, een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor een ander gebruik van gronden of bouwwerken, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar. In artikel 10 van het planologisch afwijkingenbeleid was aanvankelijk opgenomen dat aanvragen om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 4, bijlage II Bor) separaat door ons zouden worden behandeld, gebaseerd op een zorgvuldige onderbouwing.

**Artikel 10 Ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar**

Lid 11: ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

**Beleid**

Aanvragen van afwijkingsmogelijkheden voor ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar, worden separaat behandeld (maatwerk). Een zorgvuldige onderbouwing zal hieraan ten grondslag liggen.

Voor zover de aanvraag om omgevingsvergunning zou zien op het tijdelijk plaatsen van een flexwoning op een particuliere locatie, zou de aanvraag in het vervolg worden beoordeeld aan de hand van het 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties'.

<sup>1</sup> Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de wet kan worden verleend.

Hiermee zou voor aanvragers om omgevingsvergunning voor de plaatsing van een flexwoning op particulier terrein ook op voorhand inzichtelijk zijn onder welke voorwaarden daaraan medewerking zou kunnen worden verleend.

Na vaststelling van het toetsingskader is echter gebleken dat het kader op onderdelen (juridische) bijstelling behoefde. Omdat er geen noodzaak bestond tot onmiddellijke aanpassing is voorgesteld om deze aanpassing op een geschikt moment door te voeren en daarbij ook kort terug te blikken op het gebruik van het toetsingskader in 2023.

Dat is nu aan de orde.

Daar komt bij dat de gemeenteraad in haar vergadering van 2 november 2023 een motie heeft aangenomen waarin zij ons heeft opgeroepen om met een regeling te komen die het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning mogelijk maakt.

Wanneer sprake is van een mantelzorgsituatie en daarvoor een medische verklaring is afgegeven, is het plaatsen van een mantelzorgwoning nu onder voorwaarden vergunningsvrij mogelijk. De raad heeft geconstateerd dat in toenemende mate behoefte bestaat aan vergelijkbare mogelijkheden voor mensen die nog géén directe zorg nodig hebben, maar die anticiperend daarop al wel graag bij de kinderen of andere directe verwanten willen wonen (pré-mantelzorg). Het vigerende beleid maakt dit volgens de raad nog onvoldoende mogelijk. Het voorzien in deze mogelijkheid draagt volgens de raad bij aan een eenvoudigere overstap naar een mantelzorgwoning waardoor de kans vergroot wordt dat een opname in een verpleeghuis wordt vertraagd of niet nodig is.

Tot slot is ook van belang dat per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Onder die wet is sprake van een wat andere wijze van vergunningverlening. De kruimelgevallenregeling zoals opgenomen in artikel 4 Bijlage II Bor bestaat niet meer. In de basis geldt voor afhandeling van aanvragen om omgevingsvergunning de reguliere procedure van 8 weken. Voor complexe aanvragen om omgevingsvergunning kan de gemeente wel besluiten tot een uitgebreide procedure.

Voor de beoordeling van eenvoudige aanvragen die afwijken van het bestemmingsplan is het gemeentelijk planologisch afwijkingenbeleid overigens nog steeds bruikbaar.

Aanpassing van dit beleid is echter niet meer mogelijk nu dit beleid is gestoeld op vervallen wetgeving. De nu voorliggende herijking van het toetsingskader bevat daarom volledig zelfstandige (geactualiseerde) beleidsregels die aangeven onder welke voorwaarden wij medewerking kunnen en willen verlenen aan de plaatsing van een flexwoning op particulier terrein. Het eerder vastgestelde toetsingskader vervalt hiermee.

## *1.2 Doelstelling*

In het op 10 januari 2023 vastgestelde toetsingskader was als doelstelling opgenomen: Het verruimen van de mogelijkheden voor het plaatsen van een flexwoning op particulier terrein met als doel om 'Montferlanders' met een dringend ervaren behoefte aan zelfstandige woonruimte, tijdelijk in hun behoefte te kunnen faciliteren. Onder 'Montferlanders' werd in dat toetsingskader verstaan 'personen die ten minste 10 jaar in de gemeente Montferland woonachtig zijn, dan wel in het verleden gedurende ten minste 10 jaar woonachtig zijn geweest'.

Bedoeling van deze herijking is het optimaliseren en actualiseren van het 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' zoals vastgesteld op 10 januari 2023.

Het optimaliseren en actualiseren ziet op:

- a. een bijstelling van het kader aan de hand van de juridische adviezen die over het op 10 januari 2023 vastgestelde toetsingskader zijn uitgebracht. Dit betekent onder andere het schrappen van daarin opgenomen niet ruimtelijke relevante voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat het moet gaan om 'Montferlanders' (in het eerder vastgestelde toetsingskader gedefinieerd als 'personen die ten minste 10 jaar in de gemeente Montferland woonachtig zijn, dan wel in het verleden gedurende ten minste 10 jaar woonachtig zijn geweest'), maar ook het schrappen van de leeftijdsvoorwaarde (minimaal 25 jaar). Het door aanvragers te ondertekenen formulier krijgt de status van registratieformulier.

- b. optimalisatie naar aanleiding van een terugblik op het gebruik van het toetsingskader in 2023;
- c. het opnemen van een mogelijkheid voor een pré-mantelzorgwoning/pre-mantelzorgwonen;
- d. het doorvoeren van aanpassingen verband houdende met de op 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet.

De oorspronkelijke doelstelling van het toetsingskader wordt met deze herijking als volgt aangepast: **'het verruimen van de mogelijkheden voor flexwonen op particulier terrein met name met als doel om 'Montferlanders' de mogelijkheid te bieden om zelf tijdelijk in hun eigen woonbehoefte te kunnen voorzien dan wel in de woonbehoefte van hun naasten.** 'Montferlanders' worden daarbij nu gedefinieerd als *'inwoners van de gemeente Montferland, dan wel personen die in het verleden in de gemeente Montferland hebben gewoond en graag terug willen keren'*. Eigenaren van particuliere terreinen worden hiermee in staat gesteld om zichzelf en/of hun 'naasten' te faciliteren in deze woonbehoefte door grond direct bij hun eigen woning beschikbaar te stellen voor het tijdelijk plaatsen van één flexwoning.

Het mogelijk maken van een tijdelijke flexwoning op particulier terrein kan tegelijkertijd voorzien in verschillende behoeften. Zo kan daarmee enerzijds worden voorzien in de woonbehoefte van een jonger huishouden en kan gelijktijdig worden voorzien in de behoefte van ouderen die juist kleiner willen wonen.

### 1.3 Terugblik op gebruik 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties'

In 2023 is nagenoeg geen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid tot het plaatsen van een flexwoning. Gebleken is dat de volgende zaken door belangstellenden als belemmerend zijn ervaren:

1. in relatie tot de maximale termijn (10 jaar) dat de flexwoning is toegestaan, betekent de aanschaf, een forse financiële investering;
2. in de meeste gevallen wordt een permanente situatie gewenst bijvoorbeeld de bouw van een tweede permanente woning op de locatie;
3. de beperkte toegestane inhoud/oppervlakte van de flexwoning;
4. de vele voorwaarden;
5. mensen willen een bestaand bijgebouw geschikt maken voor bewoning in plaats van een flexwoning;
6. communicatie over de regeling.

Ad 1) Ten aanzien hiervan wordt opgemerkt dat flexwoningen volop in ontwikkeling zijn met toenemende mogelijkheden. Verwachting is dat de aanschaf van een (gebruikte) flexwoning eenvoudiger en voordeliger zal worden. De Omgevingswet stelt minder strikte bouwtechnische eisen aan woonvoorzieningen welke voor maximaal 15 jaar op een locatie worden vergund. Een flexwoning behoeft -wanneer deze voor een periode van maximaal 15 jaar wordt geplaatst- niet te voldoen aan de bouwtechnische eisen voor permanente bouw. Dat geldt eveneens wanneer deze flexwoning na afloop van deze periode elders opnieuw voor maximaal 15 jaar wordt herplaatst.

Ad 2) Het mogelijk maken van permanente woningen vergt een geheel andere ruimtelijke afweging. Deze regeling die het plaatsen van flexwoningen faciliteert is bedoeld voor tijdelijke situaties. Verwachting is dat in de komende 10 jaar het aanbod aan goedkope en betaalbare koop- en huurwoningen op daartoe geëigende in- en uitbreidingslocaties zal toenemen. Tot die tijd kan deze regeling uitkomst bieden voor kleine huishoudens die naarstig op zoek zijn naar woonruimte en dat nu niet kunnen vinden of betalen, dan wel voor huishoudens die juist kleiner willen wonen.

Ad 3) Onderschreven wordt dat een woonoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> aan de krappe kant is voor huishoudens van 2 personen. Voor een betere verhouding tussen aanschafkosten en woongenot is het wenselijk om de toegestane oppervlakte voor een flexwoning te verruimen. Flexwoningen die modulair zijn opgebouwd zijn goedkoper in aanschaf, maar hebben als nadeel dat ze gestandaardiseerd zijn (standaard blokken), waardoor de keuzemogelijkheden voor indeling, grootte en materialen beperkt zijn. Er zijn echter ook modellen beschikbaar die op de eigen behoefte kunnen worden afgestemd. Van belang is wel dat sprake moet blijven van een tijdelijke situatie die verband houdt met het tekort aan goedkope- en betaalbare kleinere woningen. De toegestane omvang en het comfort van de flexwoning mogen er in principe niet toe leiden dat op termijn om diverse redenen geen behoefte (meer) bestaat aan doorstroming naar een reguliere woning.

Ad 4) Naar aanleiding van de juridische adviezen ten aanzien van de gehanteerde voorwaarden in het eerder vastgestelde toetsingskader, worden de voorwaarden bijgesteld en teruggebracht. Een aantal voorwaarden komt te vervallen. Feitelijk mogen enkel ruimtelijk relevante voorwaarden worden gesteld bij het ruimtelijk faciliteren van een flexwoning via een tijdelijke vergunning. Het stellen van voorwaarden, zoals dat het moet gaan om inwoners van de eigen gemeente, is enkel in beperkte mate toegestaan via de huisvestingsverordening.

De volgende wijzigingen worden daarom concreet doorgevoerd:

1. De voorwaarde dat de regeling enkel van toepassing is op 'Montferlanders' zoals opgenomen en gedefinieerd in het eerder vastgestelde toetsingskader betreft geen ruimtelijk relevante voorwaarde en verhoudt zich niet met de mogelijkheden op grond van de Huisvestingswet. Deze voorwaarde, maar ook de eerder opgenomen omschrijving van 'Montferlander' is daarmee geschrapt. In deze herijking wordt onder 'Montferlander' verstaan 'een inwoner van Montferland dan wel een persoon die in het verleden in Montferland heeft gewoond en graag terug wil keren';
2. De voorwaarde dat de hoofdbewoner van de flexwoning een leeftijd heeft van ten minste 25 jaar wordt eveneens geschrapt;
3. De eerder opgenomen verklaring met daarin opgenomen boetebeding vervalt en wordt vervangen door een registratieformulier.

Ad 5) In diverse gevallen willen mensen een pre-mantelzorgbehoefte faciliteren door een beschikbaar bijgebouw tijdelijk geschikt te maken voor bewoning. Zij zien daarmee geen noodzaak om op hun terrein een flexwoning te plaatsen. Gelet op de wens van de raad om de mogelijkheden voor een pre-mantelzorgwoning te verruimen, worden hiervoor mogelijkheden opgenomen.

Ad 6) De aangepaste regeling wordt opnieuw gepubliceerd. Daarnaast wordt hierover informatie verstrekt op de website van de gemeente.

## 2 Mogelijkheden voor de pre-mantelzorgwoning

### 2.1 Motie pre-mantelzorgwoning

Zoals onder paragraaf 1.1 (aanleiding) al aangegeven, heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 2 november 2023 een motie aangenomen waarin zij ons heeft opgeroepen om met een regeling te komen die het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning mogelijk maakt (zonder doktersverklaring). Ook in de gemeente Montferland is er een toenemende behoefte onder ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen in de eigen omgeving. Mensen die in nauwe relatie tot elkaar staan, willen in toenemende mate voor elkaar zorgen. Pré-mantelzorg is de situatie waarin wordt geanticipeerd op een (in de nabije toekomst) te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. De gemeenteraad heeft ons gevraagd om bij het mogelijk maken van een pre-mantelzorgwoning aandacht te besteden aan de volgende aspecten:

- de te hanteren (sociaal/maatschappelijke, etc.) criteria (wie/wat komt in aanmerking?);
- de duur van de af te geven (tijdelijke) omgevingsvergunning;
- de verwachte/gewenste relatie tussen de bewoners;
- de maximale bebouwingmogelijkheid;
- andere in dit verband relevante voorwaarden.

Pre-mantelzorg moet in dit geval worden onderscheiden van de al bestaande mogelijkheden voor mantelzorg. Zo is het op dit moment al vergunningsvrij mogelijk om een bestaand bouwwerk te gebruiken voor huisvesting in verband met mantelzorg wanneer het bouwwerk aan de (bouw)technische eisen voor een woonfunctie voldoet.

Onder huisvesting in verband met mantelzorg wordt op grond van de wet verstaan: *'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'*

Onder mantelzorg wordt op grond van de wet verstaan: *'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'*

### 2.2 Beleid pre-mantelzorgwoningen andere gemeenten

Diverse gemeenten in Nederland hebben al beleid opgesteld voor pre-mantelzorgwoningen. Van diverse gemeenten zijn daarom ook de beleidsregels geraadpleegd. Gemeenten hanteren over het algemeen de volgende voorwaarden:

1. De bewoner(s) moet(en) de AOW-gerechtigde leeftijd hebben bereikt dan wel moet sprake zijn van een te verwachten hulpvraag bij een jongere persoon binnen afzienbare termijn;
2. De bewoners van de pre-mantelzorgwoning hebben nauwe verwantschap/nauwe sociale relatie met de bewoners van de hoofdwoning;
3. De omvang van de pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
4. Geen verslechtering van de woonsituatie in de omgeving.

### 2.3 Bestaande mogelijkheden voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

Op dit moment biedt het gemeentelijk ruimtelijk beleid al mogelijkheden die pre-mantelzorg faciliteren. Zo biedt de regeling voor zelfstandige inwoning in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (nu onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan) goede mogelijkheden voor het mogelijk maken van een woonvoorziening ten behoeve van pre-mantelzorg. Een zelfstandige inwonings situatie kan in de basis met een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt bij iedere woning in het buitengebied. In tegenstelling tot bij traditionele inwoning, mogen in geval van zelfstandige inwoning de afzonderlijke woongedeelten zijn uitgerust met geheel zelfstandige voorzieningen. Van belang is wel dat het exterieur van het gebouw in totaliteit de uiterlijke verschijningsvorm heeft of blijft behouden van een enkele woning waarbij er in geen geval sprake mag zijn van een tweede hoofdentree.

De planologische bouw mogelijkheden die van toepassing zijn op één enkele woning blijven van toepassing wanneer voor zo'n situatie vergunning is verleend. In geen geval is bij een zelfstandige inwonings situatie sprake van een planologisch tweede woning. De mogelijkheid voor zelfstandige inwoning bestaat sinds 2007 en is sindsdien veelvuldig toegepast.

#### Begrip zelfstandige inwonings situatie in het bestemmingsplan 'Buitengebied'

<p>cx. zelfstandige inwonings situatie: een situatie waarbij de (bedrijfs-)woning wordt bewoond door twee huishoudens (of: meer dan één huishouden), waarbij de desbetreffende woongedeelten beschikken over alle voorzieningen die benodigd zijn om een zelfstandig huishouden te voeren, met dien verstande dat:</p> <p>Algemeen</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. het exterieur van het gebouw de uiterlijke verschijningsvorm heeft of blijft behouden van een enkele woning (waarbij er in geen geval sprake mag zijn van een tweede hoofdentree). De hoofdentree is de entree welke gelet op de verschijningsvorm van de woning kennelijk als belangrijkste toegang c.q. voordeur tot de woning moet worden aangemerkt;</li></ol> <p>Indien sprake van een bestaande woning</p> <ol style="list-style-type: none"><li>2. in geval van een aanbouw (uitbreiding van de woning) ten behoeve van de zelfstandige inwonings situatie, waarbij gedeeltelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande woning, deze aanbouw zich bevindt op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning;</li><li>3. in geval van een aanbouw van een volledige zelfstandige wooneenheid aan de bestaande woning, deze zich bevindt op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de bestaande woning en deze onderdeel uitmaakt van de hoofdbouw, waarbij de kapconstructie van de aanbouw inhaakt op de kapconstructie van de bestaande woning;</li><li>4. de gescheiden woongedeelten direct aan elkaar grenzen en niet zijn gekoppeld door middel van een ondergeschikt tussenlid, dan wel inpandige bijgebouwen;</li></ol> <p>Indien sprake van volledige nieuwbouw</p> <ol style="list-style-type: none"><li>5. de beide woongedeelten altijd in de hoofdbouwmassa zijn ondergebracht;</li><li>6. de gescheiden woongedeelten direct aan elkaar grenzen en niet zijn gekoppeld door middel van inpandige bijgebouwen;</li></ol>
---

### 2.4 Huisvesting in verband met pre-mantelzorg via de flexwoning

Een pre-mantelzorgwoning is eenvoudig te faciliteren via de flexwoning. Ten opzichte van de voorwaarden die al gelden voor de plaatsing van een flexwoning op particulier terrein (welke met voorliggende beleidsregels worden geactualiseerd), zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk wanneer de flexwoning wordt gebruikt voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg en deze geen grotere omvang heeft dan 80 m<sup>2</sup>. Het staat eigenaren van een particulier terrein vrij om zichzelf dan wel hun 'naasten' te faciliteren in de woonbehoefte door grond direct bij hun eigen woning beschikbaar te stellen voor het tijdelijk plaatsen van één flexwoning.

Op een particulier terrein kan -wanneer aan de voorwaarden wordt voldaan- een omgevingsvergunning worden verleend voor de plaatsing van één tijdelijke flexwoning voor een periode van maximaal 15 jaar om daarmee in de woonbehoefte te voorzien van een jonger of ouder huishouden.

Een flexwoning die al dan niet is geplaatst om een pre-mantelzorgsituatie te faciliteren kan overigens na verloop van tijd (gedurende de vergunde periode) onder het regiem vergunningsvrij vallen wanneer daadwerkelijk sprake is van een mantelzorgsituatie en daarvoor een medische of zorgverklaring is afgegeven. De vergunningsvrije mantelzorgwoning wordt verwijderd wanneer de mantelzorgsituatie is beëindigd (bijvoorbeeld bij overlijden van de mantelzorgbehoevende).



## 2.5 Verruimen mogelijkheden in bestaande bouwwerken voor pre-mantelzorgwonen

Een gebruik van een bestaand (vrijstaand/aangebouwd) bijgebouw of bijbehorend bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg of de plaatsing van een mantelzorgwoning is nu (onder voorwaarden) al vergunningsvrij mogelijk. In dat geval moet wel sprake zijn van een daadwerkelijke mantelzorgsituatie en moet daarvoor een (medische) verklaring zijn afgegeven. Hierboven is al aangegeven wat op grond van de wet onder 'mantelzorg' en onder 'huisvesting in verband met mantelzorg' wordt verstaan. Wanneer de mantelzorgsituatie ten einde is, wordt het bijgebouw ontdaan van de voorzieningen die een woonverblijf mogelijk maken en wordt het gebouw wederom als bijgebouw in gebruik genomen.

Gelijksoortige verzoeken bereiken ons om bestaande bijbehorende bouwwerken in gebruik te nemen voor huisvesting in verband met 'pre-mantelzorg': *'een situatie waarin wordt geanticipeerd op een (in de nabije toekomst) te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt'*. Onder 'sociale relatie' wordt verstaan: *'een familiale band dan wel een vriendschappelijke band tussen mensen'*.

In geval van pre-mantelzorg is dus van een daadwerkelijke zorgbehoefte nog geen sprake, maar dient deze zorgbehoefte zich op termijn wel aan. Hoewel huisvesting in verband met pre-mantelzorg eenvoudig is te faciliteren via de flexwoning, zijn er ook situaties denkbaar waar plaatsing van een flexwoning niet (goed) mogelijk is, dan wel dit door aanvragers niet wenselijk wordt geacht. Zo kan het voorkomen dat juist een bestaand bijgebouw op het particulier terrein bij uitstek mogelijkheden biedt om de pre-mantelzorgbehoefte te faciliteren.

Het geschikt maken van een bestaand bijgebouw<sup>2</sup> voor pre-mantelzorg kan uitsluitend wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden van pre-mantelzorg. Bevestigd en aangetoond moet worden dat pre-mantelzorgverlener op den duur kan en zal voorzien in de in de nabije toekomst te verwachten (intensieve) zorgbehoefte van de pre-mantelzorgontvanger die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Onder huisvesting in verband met pré-mantelzorg wordt verstaan: *'huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid) in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon pré-mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning'*. Er is sprake van een functionele verbondenheid met het hoofdgebouw.

Een bestaand bijgebouw wordt gedefinieerd als: *'een bij de (bedrijfs)woning rechtens behorend bestaand vrijstaand of aangebouwd gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte niet zijnde een (tunnel)kas of daarmee gelijk te stellen bouwwerk, dat niet voor bewoning is bestemd en naar aard en omvang ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning'*. Het gebouw is op 01-01-2024 rechtens aanwezig met de dan bestaande inhoud, oppervlakte goot- en bouwhoogte.

---

<sup>2</sup> Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een (bij)gebouw. Een bijbehorend bouwwerk is niet per definitie een gebouw.

## 2.6 Voorwaarden aan huisvesting in verband met pre-mantelzorg in een bestaand bijgebouw

Huisvesting in een bestaand (aangebouwd of vrijstaand) bijgebouw (bij een woning) in verband met pre-mantelzorg wordt (mits niet mogelijk via zelfstandige inwoning) enkel gefaciliteerd via een omgevingsvergunning voor een periode van maximaal 15 jaar wanneer en voor zover:

1. er niet al een flexwoning, dan wel al een mantelzorgwoning op de locatie (vergund en/of) rechtens aanwezig is;
2. het geen inpandig bijgebouw betreft. Het gebruik voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg is niet toegestaan in het geval op het terrein uitsluitend inpandige bijgebouwen zijn toegestaan en zich op het betreffende terrein geen bestaande aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen (mogen) bevinden;
3. sprake is van een pre-mantelzorgsituatie. Het betreft personen boven de AOW-leeftijd (67 jaar) om vooruitlopend op daadwerkelijke mantelzorg al in een (binnen 10 jaar) te verwachten zorgvraag te kunnen voorzien, dan wel personen onder de AOW leeftijd voor wie een medisch specialist<sup>3</sup> -beziën vanuit een voortschrijdend ziektebeeld- langdurige intensieve zorg binnen een afzienbare termijn (binnen 10 jaar) verwacht. Aangetoond moet worden dat de gelet op de (nauwe) sociale relatie, de pre-mantelzorgverlener op termijn in de (intensieve) zorgbehoefte van de pre-mantelzorgontvanger kan en zal voorzien;
4. de tijdelijke woning voorziet in de huisvesting van maximaal één huishouden<sup>4</sup> (het huishouden van de pre-mantelzorgverlener of van de pre-mantelzorgontvanger);
5. ondanks de verbouwing in de nieuwe situatie (in juridische zin) onverminderd sprake blijft van een bestaand bijgebouw. Het bijgebouw was op 01-01-2024 rechtens aanwezig. De inhoud, oppervlakte, goot en bouwhoogte worden niet verruimd. Voor zover het bestaande gebouw zich bevindt buiten het vlak met de functie wonen (woonvlak) is het gebouw ruimtelijk verbonden met het erf van de hoofdwoning en functioneel verbonden met de hoofdwoning;
6. de nieuwe situatie voldoet aan de noodzakelijke (bouw)technische eisen om in te wonen overeenkomstig het Besluit bouwwerken leefomgeving<sup>5</sup>;
7. geen grotere oppervlakte wordt gebruikt dan 100 m<sup>2</sup> en dit enkel op de begane grond. Vergroting van een bestaand (kleiner) bijgebouw ten behoeve van huisvesting in verband met pre-mantelzorg is niet toegestaan;
8. voldoende oppervlakte aan bijgebouwen bij de hoofdwoning resteert, dan wel op grond van het tijdelijke omgevingsplan nog bouw mogelijkheden resterend voor nieuwe bijgebouwen;
9. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de tijdelijke woning is gegarandeerd, hetgeen moet worden aangetoond. Er mag geen sprake zijn van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid<sup>6</sup> of onaanvaardbare (externe) veiligheidsrisico's. Het in gebruik nemen van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening<sup>7</sup> of in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

---

<sup>3</sup> De medische specialist betreft een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur

<sup>4</sup> één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid

<sup>5</sup> In geval van een max periode van 15 jaar hoeft niet te worden voldaan aan de eisen van permanente bouw  
<sup>6</sup> Gezondheidsrisico kan onder meer aan de orde zijn bij bodemverontreiniging, fijnstof/ammoniak uit een veehouderij, blootstelling aan luchtverontreiniging (geen goede luchtkwaliteit gegarandeerd), bouwen binnen een magneetveldzone of blootstelling aan onevenredig hoge geluidsbelasting door wegverkeer of aan onevenredige hoge geurbelasting vanuit stallen op een agrarische bedrijfslocatie

<sup>7</sup> Dit ter beoordeling van Burgemeester en wethouders waarbij per situatie sprake is van een zorgvuldige afweging van ruimtelijke relevante belangen. De gevoeligheid van bepaalde mensen (bijvoorbeeld de hoofdbewoner(s) van de tijdelijke woning wordt daarbij meegewogen.

10. in het geval het particulier terrein is voorzien van een agrarisch bouwvlak of een vlak dat functioneel bedoeld is voor een niet-agrarisch bedrijf, de hoofdbewoner van de tijdelijke woning de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar is, dan wel de hoofdbewoner uit het huishouden van de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar/hoofdbewoner van de bedrijfswoning afkomstig is. Ook hier geldt dat geen sprake mag zijn van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid;
11. tussen het bestaande bijgebouw dat wordt gebruikt voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein bij voorkeur een bebouwingsvrije ruimte aanwezig is van 3 meter.  
In geval van een bestaande kleinere afstand tussen de gebouwen, worden maatregelen getroffen om het risico op brandoverslag te minimaliseren dan wel wordt aangetoond dat met de kleinere afstand geen risico daarop bestaat;
12. het bestaande bijgebouw dat wordt gebruikt voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg zich bij voorkeur bevindt op 2,5 meter afstand uit de perceelsgrens van eigendommen van derden. Een kleinere afstand tot de perceelsgrens is aanvaardbaar wanneer:
  - o geen sprake is van inbreuk op de privacy van eigenaren/gebruikers van het naastgelegen perceel;
  - o aanpassing en onderhoud van de gevels van het bijgebouw vanaf eigen terrein mogelijk is, dan wel de eigenaar van het aangrenzende terrein er via een ondertekende verklaring mee heeft ingestemd dat gedurende de verbouwing/onderhoud zijn terrein wordt betreden;
  - o maatregelen worden getroffen om het risico op brandoverslag naar eigendommen van derden te minimaliseren, dan wel wordt aangetoond dat hierop geen risico bestaat;
13. een veilige en beheersbare situatie in verband met calamiteiten is gegarandeerd. De pre-mantelzorgwoning in het bestaande bijgebouw moet bereikbaar zijn voor hulpdiensten;
14. de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen en geen afbreuk wordt gedaan aan een veilige verkeerssituatie;
15. de huisvesting in verband met pré-mantelzorg in het bestaande bijgebouw niet leidt tot het beperken van gebruiksmogelijkheden van eigenaren/gebruikers van omliggende gronden. Omliggende functies mogen niet onevenredig worden belemmerd.

Mensen die gebruik willen maken van de mogelijkheid om een bestaand bijgebouw te gebruiken/verbouwen voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg wordt geadviseerd om voorafgaand aan een formele aanvraag om omgevingsvergunning, een vooroverleg aan te vragen. Dit kan op de website van de gemeente via de link <https://www.montferland.info/vooroverleg-omgevingsvergunning-0>

Via het bouwplan moet duidelijk zijn dat in juridische zin sprake blijft van een bestaand bijgebouw en dat wordt voldaan aan de technische eisen.

Een informatief overleg met één van onze medewerkers behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden.

Bij de definitieve aanvraag om omgevingsvergunning wordt een verslag toegevoegd van de dialoog met eigenaren/gebruikers van gronden in de directe omgeving (participatie). Dat participatieverslag laat zien hoe met de input vanuit de dialoog is omgegaan. De bewoners van de pre-mantelzorgwoning schrijven zich na vergunningverlening in op het betreffende pand/adres dat wordt voorzien van een huisnummer. Ze zijn via het registratieformulier bekend met de bijbehorende zaken zoals gemeentelijke belastingen/heffingen.

De omgevingsvergunning voor een gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg wordt door ons geweigerd wanneer niet wordt (aangetoond dat wordt) voldaan aan één of meerdere van de bovenstaande voorwaarden. Daarvan kan uitsluitend in niet voorziene uitzonderingssituaties worden afgeweken (inherente afwijkingsbevoegdheid).

Er kan bestuursrechtelijk worden opgetreden wanneer een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg wordt gebruikt of is verbouwd in afwijking van een daarvoor verleende vergunning.

De voorzieningen die een zelfstandige woonfunctie in het bestaande aangebouwde of vrijstaande bijgebouw mogelijk maken, moeten na afloop van de vergunde periode of bij beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie uit het bijgebouw worden verwijderd. Dit wordt als voorwaarde in de tijdelijke vergunning opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om een keuken en sanitaire voorzieningen die specifiek zijn aangebracht ten behoeve van de woonfunctie en die voorafgaand aan de vergunningverlening nog niet in het bijgebouw aanwezig waren. De voorzieningen moeten binnen 4 maanden na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie (vanwege overlijden, verhuizing of anderszins) zijn verwijderd.

De beëindiging van een pre-mantelzorgsituatie wordt binnen één maand nadat de situatie is beëindigd, aan ons gemeld, zoals opgenomen in het registratieformulier. Een pre-mantelzorgwoning hoeft niet te worden ontdaan van de voorzieningen die een gebruik voor bewoning mogelijk maken wanneer vergunning is verleend voor een zelfstandige inwoningsituatie. Eveneens hoeft een pre-mantelzorgwoning in een bestaand aangebouwd of vrijstaand bijgebouw niet te worden ontdaan van deze woonvoorzieningen wanneer gedurende de vergunde termijn, de pre-mantelzorgsituatie is verworden tot een daadwerkelijke mantelzorgsituatie, dat via een medische verklaring is aangetoond en voor zover de dan aanwezige situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt. De betreffende voorzieningen in het bijgebouw behoeven dan niet eerder te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd.

Voor zover geen sprake is van een bestaand aangebouwd of vrijstaand bijgebouw en een nieuw bouwwerk voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg is gewenst, is dit uitsluitend mogelijk via de plaatsing van een flexwoning. Hiervoor zijn de regels van toepassing zoals hierna beschreven in hoofdstuk 4.

### **3 Wanneer medewerking aan een aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg?**

#### *3.1 In te dienen bescheiden bij een aanvraag*

Het gebruik van een bestaand aangebouwd of vrijstaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg is uitsluitend toegestaan wanneer daarvoor door ons een (tijdelijke) omgevingsvergunning is verleend. Daarvoor moet ook onder de per 01-01-2024 in werking getreden Omgevingswet een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend die voorzien is van de benodigde gegevens die voor een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk zijn. Een aanvraag voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg in een bestaand aangebouwd of vrijstaand bijgebouw omvat ten minste de volgende onderdelen:

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning via het omgevingsloket die voldoet aan de indieningsvereisten en in ieder geval is voorzien van:
  - o een volledig ingevuld aanvraagformulier;
  - o een situatietekening bestaande situatie met daarop de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving, schaal 1:1.000;
  - o een situatietekening met de bestaande situatie, schaal 1:500 (perceelindeling, bestaande bebouwing, wijze van ontsluiten, aanwezige groenvoorzieningen, aangrenzende percelen);
  - o een situatietekening van de nieuwe situatie, schaal 1:500;
  - o bouwtekeningen bestaande en nieuwe situatie met maatvoering;
  - o technische gegevens;
  - o een verslag van de dialoog met eigenaren/gebruikers van omliggende terreinen (het verslag bevat een beschrijving van de gemaakte opmerkingen en de wijze waarop met die opmerkingen is omgegaan)

Hiernaast moeten de volgende bescheiden bij de aanvraag worden ingediend:

2. een goede motivering dat aan de noodzakelijke voorwaarden wordt voldaan voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg in een bestaand aangebouwd dan wel vrijstaand bijgebouw;
3. een volledig ingevuld registratieformulier gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg overeenkomstig bijlage 2 bij dit toetsingskader (bijlage 1 bij de beleidsregels).

#### *3.2 Aan te leveren motivering bij een aanvraag voor een gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg*

Bij de aanvraag moet in de motivering (waar nodig voorzien van onderzoek) duidelijk worden gemaakt/aangetoond dat er volledig wordt voldaan aan de voorwaarden/criteria zoals opgenomen onder 2.6 'Voorwaarden aan huisvesting in verband met pre-mantelzorg in een bestaand bijgebouw'.

In eerste instantie moet er uiteraard sprake zijn van pre-mantelzorg. Bevestigd en aangetoond moet worden dat de gelet op de (nauwe) sociale relatie, de pre-mantelzorgverlener op termijn in de (intensieve) zorgbehoefte van de pre-mantelzorgontvanger kan en zal voorzien.

Het in gebruik nemen van een bestaand aangebouwd of vrijstaand bijgebouw bij een woning voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ook een (verkeers) veilige situatie moet te allen tijde zijn gegarandeerd. Eigenaren/gebruikers van omliggende gronden mogen als gevolg van het verlenen van een vergunning niet in de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. In de meeste gevallen zal eerst vooroverleg hebben plaatsgevonden, zodat duidelijkheid is verkregen omtrent de vergunbaarheid van de aan te vragen situatie.

### 3.3 Registratieformulier gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

De eigenaar van het particulier terrein en de gebruiker van het bestaande aangebouwde of vrijstaande bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg overleggen een registratieformulier, waarin vermeld:

- naam en gegevens van de eigenaar/eigenaren van het particulier terrein en bewoner(s) van de hoofdwoning;
- naam en gegeven van de hoofdbewoner(s) van de hoofdwoning in de nieuwe situatie;
- naam en gegevens van de hoofdbewoner(s) van de tijdelijke woning in de nieuwe situatie;
- naam en leeftijd van de pre-mantelzorgontvanger(s);
- naam en leeftijd van de pre-mantelzorgverlener(s);
- omschrijving van de sociale relatie met de bevestiging en onderbouwing dat de pre-mantelzorgverlener (op termijn) in de (intensieve) zorgbehoefte van de pre-mantelzorgontvanger kan en zal voorzien;
- verklaring van een medisch specialist indien de pre-mantelzorgontvanger nog niet de AOW leeftijd (67 jaar) heeft bereikt maar door een voortschrijdende aandoening een mantelzorgbehoefte in de nabije toekomst (binnen 10 jaar) in de verwachting ligt;
- dat aanvragers bekend zijn met de noodzaak van toekenning van een huis/pandnummer aan de tijdelijke woning en dat de hoofdbewoner(s) van de tijdelijke woning zich inschrijft/inschrijven op het betreffende (tijdelijke) adres (aanvragers nemen daarvan de kosten voor hun rekening);
- dat aanvragers ermee bekend zijn dat wanneer vóór het einde van de vergunde termijn om wat voor reden dan ook (verhuizing, overlijden of andere reden) niet meer kan worden gesproken van een pre-mantelzorgsituatie, het gebruik van het bijgebouw voor bewoning dient te worden gestaakt en het bouwwerk dient te worden ontdaan van de voorzieningen die een zelfstandige woonfunctie mogelijk maken. Van een dergelijke beëindiging van een pre-mantelzorgsituatie wordt door aanvragers binnen één maand na beëindiging bij ons melding gemaakt;
- dat aanvragers ermee bekend zijn dat zij -voor zover van toepassing- zelf zorgdragen voor aansluiting op nutsvoorzieningen en daarvan de kosten dragen;
- dat aanvragers bekend zijn met aanslagen voor belastingen/heffingen;
- dat aanvragers bekend zijn met het gegeven dat wij bestuursrechtelijk kunnen optreden wanneer na afloop van de vergunde periode, het gebruik voor woondoeleinden niet uit eigen beweging wordt beëindigd en de bovengenoemde voorzieningen niet uit eigen beweging worden verwijderd. Dit zelfde geldt wanneer de pre-mantelzorgsituatie vóór het verstrijken van de vergunde termijn is beëindigd en het gebruik voor woondoeleinden niet uit eigen beweging wordt gestaakt en de bovengenoemde voorzieningen niet uit eigen beweging binnen 4 maanden na de beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie worden verwijderd. Wij kunnen tevens bestuursrechtelijk optreden wanneer anderszins wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning en de daarvan onderdeel uitmakende stukken.  
Een voor woondoeleinden ingericht aangebouwd of vrijstaand bijgebouw (pre-mantelzorgwoning) hoeft niet te worden ontdaan van de voorzieningen die een gebruik voor woondoeleinden mogelijk maken wanneer een daadwerkelijke mantelzorgsituatie is ontstaan, dit met een medische verklaring is aangetoond en voor zover de dan aanwezige situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt. De voorzieningen behoeven dan niet eerder te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd.

Het registratieformulier 'gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg' is als bijlage 2 opgenomen bij dit toetsingskader.

## 4 Mogelijkheden voor de flexwoning

### 4.1 Aan welke voorwaarden moet een (pre-mantelzorg) flexwoning voldoen?

In het eerder vastgestelde toetsingskader is opgenomen aan welke voorwaarden een flexwoning moet voldoen om voor plaatsing op een particulier terrein in aanmerking te komen. Die voorwaarden blijven in deze herijking in overwegende mate behouden.

Er worden naar aanleiding van de terugblik op het gebruik van de regeling in 2023 wel enkele verruiming/aanpassingen doorgevoerd.

Een flexwoning is een voorgefabriceerde woning (eenvoudig plaatsbaar) bedoeld om snel en tijdelijk (max 15 jaar) in een huisvestingsbehoefte voor één (kleiner) huishouden te kunnen voorzien. De voorwaarden waaraan een flexwoning moet voldoen zijn onderstaand volledig weergegeven.

#### Maximale omvang

De maximaal toegestane oppervlakte van een flexwoning zoals deze op een particulier terrein mogelijk wordt gemaakt, wordt verruimd van 50 m<sup>2</sup> naar maximaal 80 m<sup>2</sup> (grondoppervlak). Enkel in geval van huisvesting in verband met pre-mantelzorg, kan een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> voor de flexwoning worden toegestaan (grondoppervlak). Een grotere oppervlakte dan 80 m<sup>2</sup> is dus enkel toegestaan wanneer de pre-mantelzorgsituatie is aangetoond. Het betreft personen boven de AOW-leeftijd (67 jaar) om vooruitlopend op daadwerkelijke mantelzorg al in een (binnen 10 jaar) te verwachten zorgvraag te kunnen voorzien, dan wel personen onder de AOW leeftijd voor wie een medisch specialist -bezien vanuit een voortschrijdend ziektebeeld- langdurige intensieve zorg binnen een afzienbare termijn (binnen 10 jaar) verwacht. Bevestigd en aangetoond moet worden dat de gelet op de (nauwe) sociale relatie, de pre-mantelzorgverlener op termijn in de (intensieve) zorgbehoefte van de pre-mantelzorgontvanger kan en zal voorzien.

Modulair opgebouwde flexwoningen zijn goedkoper in aanschaf, maar hebben als nadeel dat ze gestandaardiseerd zijn (standaard blokken), waardoor de keuze voor wat betreft indeling, grootte en materialen beperkt is. Er zijn echter ook modellen beschikbaar die op de eigen behoefte kunnen worden afgestemd. Van belang is dat voor zover de flexwoning niet voorziet in huisvesting in verband met pre-mantelzorg, de omvang en het comfort van de flexwoning er in principe niet toe mogen leiden dat op termijn om diverse redenen geen behoefte (meer) bestaat aan doorstroming vanuit de flexwoning naar een reguliere woning.

De toegestane bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 meter. Hiermee is sprake van gelijkvloerse tijdelijke woning met een beperkte bergzolder. Voor de wijze van meten is eerder al aansluiting gezocht bij artikel 2 'Wijze van meten en berekenen' in het gemeentelijk afwijkingenbeleid<sup>8</sup>, zoals onderstaand herhaald.

#### **Bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil<sup>9</sup> tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

#### **Oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

In het geval dat daadwerkelijk sprake is van een mantelzorgsituatie en dat met een medische verklaring is aangetoond, kan de ten behoeve van pre-mantelzorg geplaatste flexwoning vergunningsvrij behouden blijven en behoeft de flexwoning niet eerder van het terrein te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd.

<sup>8</sup> De beleidsregels 'Planologische afwijkingmogelijkheden Wabo, 3e wijziging'

<sup>9</sup> Zie voor het begrip 'peil' het van toepassing zijnde bestemmingsplan/tijdelijke omgevingsplan

### Prefab, demontabel, aanpasbaar en herplaatsbaar

Een flexwoning is zodanig gefabriceerd en kan zodanig worden samengesteld dat deze technisch geschikt is om in te wonen. Een flexwoning is al dan niet geheel of in delen demontabel en verplaatsbaar. Een flexwoning is niet voorzien van een bouwlaag (of een gedeelte daarvan) onder de grond (kelder) en er wordt geen fundering gestort<sup>10</sup>.

Een modulaire flexwoning is goedkoper dan een flexwoning op maat die op de behoefte kan worden afgestemd.

Bouwketen en woonwagens zijn geen flexwoningen. Ook woonunits zijn niet toegestaan voor zover die niet voldoen aan de voorwaarden van een flexwoning zoals benoemd in dit kader.

Woonvoorzieningen die in geval van een ingrijpende verbouwing of vervangende nieuwbouw van de bestaande woning, gedurende de bouwfase tijdelijk zijn toegestaan op grond van de gemeentelijke beleidsregels voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening<sup>11</sup>, voldoen niet per definitie aan de voorwaarden die aan een flexwoning worden gesteld.

### (Bouw)technische voorschriften

Een flexwoning moet technisch geschikt zijn om in te wonen. De flexwoning moet voldoen aan de (bouw)technische voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor zover de flexwoning wordt opgericht voor een maximale termijn van 15 jaar, kan worden volstaan met de vereisten voor bestaande bouw.

### Bijbehorende bouwwerken

Voor de behoefte aan bergingsruimte wordt in beginsel gebruik gemaakt van bestaande bijgebouwen op het terrein. Voor zover dat niet mogelijk is, is een ondergeschikte flexberging toegestaan (max 10 m<sup>2</sup>) als onderdeel van de flexwoning. Dit wordt dan aangegeven op de tekening die bij de aanvraag wordt ingediend.

### Gasloos

Een flexwoning is in ieder geval niet aangesloten op het gasnet.

### Geen kampeermiddel

Voorzieningen zoals (sta)caravans, vallen niet onder deze regeling.

Een flexwoning kan op één locatie worden vergund voor een periode van maximaal 15 jaar. Een flexwoning met een oppervlakte tot 80 m<sup>2</sup> kan worden aangewend voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg, maar kan ook andere 'naasten' (niet zijnde voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg) faciliteren in de woonbehoefte.

Een flexwoning met een grotere oppervlakte dan 80 m<sup>2</sup> kan uitsluitend worden toegestaan voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg. Indien voor het einde van vergunde termijn de pre-mantelzorgsituatie is beëindigd, wordt in zo'n geval niet meer voldaan aan de verleende omgevingsvergunning en moet de flexwoning van het terrein worden verwijderd. Een flexwoning met een omvang groter dan 80 m<sup>2</sup> (tot maximaal 100 m<sup>2</sup>) kan overigens na 15 jaar vergunningsvrij behouden blijven wanneer de pre-mantelzorgsituatie is geworden tot een daadwerkelijke mantelzorgsituatie.

Een flexwoning met een omvang kleiner dan 80 m<sup>2</sup> kan ook vergunningsvrij behouden blijven wanneer bij afloop van de vergunde termijn sprake is van een daadwerkelijk mantelzorgsituatie welke vergunningsvrij kan worden toegestaan. De flexwoning behoeft dan niet eerder te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd.

---

<sup>10</sup> Betonnen platen die op de grond liggen waarop de flexwoningen worden bevestigd, worden niet gelijkgesteld met een fundering in de bodem. De bodem blijft door de plaatsing van een flexwoning ongeroerd.

<sup>11</sup> 'beleidsregels voor het plaatsen van een tijdelijke woonvoorziening'



Hieronder zijn enkele voorbeelden van flexwoningen weergegeven.

#### Voorbeelden van flexwoningen



#### 4.2 In welke gevallen komt een terrein voor een flexwoning in aanmerking?

In het 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' zoals vastgesteld op 10 januari 2023, is weergegeven in welke gevallen een particulier terrein voor plaatsing van een flexwoning in aanmerking komt. Een flexwoning (met al dan niet een functie voor pré-mantelzorg) kan niet op elk willekeurig particulier terrein worden toegestaan. Er gelden ruimtelijke voorwaarden, waaraan het terrein moet voldoen. Hieronder wordt een volledige opsomming gegeven van de voorwaarden.

Een particulier terrein komt voor de plaatsing van een flexwoning in aanmerking wanneer en voor zover:

1. op het particulier terrein wonen planologisch is toegestaan en op het betreffende terrein reeds een hoofdwoning<sup>12</sup> aanwezig is. Hieronder worden mede begrepen gronden welke op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied', direct buiten het vlak met de functie wonen zijn gelegen, maar waar een gebruik als tuin/erf behorend bij de binnen het aangrenzende woonvlak gelegen woning, planologisch is toegestaan/positief is bestemd.

De flexwoning moet (ruimtelijk) verbonden zijn met het erf van de hoofdwoning en ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning.

Onder voorwaarde van deze ruimtelijke verbondenheid<sup>13</sup> is plaatsing van de flexwoning in het buitengebied in voorkomende gevallen ook aansluitend aan het particuliere terrein/woonvlak toegestaan wanneer:

- het feitelijke particulier terrein van voldoende omvang is (voorwaarde 4);
- wordt aangetoond dat plaatsing van de flexwoning volledig of overwegend binnen het particulier terrein/woonvlak niet doelmatig is;
- onverminderd wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden 2, 3, 5, 6, 7, 8.

<sup>12</sup> Dit kan ook een dienst/bedrijfswooning zijn

<sup>13</sup> Ruimtelijke verbondenheid kenmerkt zich door een direct gebruik van het particuliere terrein/woonvlak voor bijbehorende voorzieningen, waaronder ontsluiting, parkeervoorziening/erf, bergingsruimte en tuin. De flexwoning is ruimtelijk visueel ondergeschikt aan de hoofdwoning op het particulier terrein.

In het geval het terrein is voorzien van een agrarisch bouwvlak of een vlak dat functioneel bedoeld is voor een niet-agrarisch bedrijf, komt het terrein enkel voor een flexwoning in aanmerking wanneer de hoofdbewoner de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar is dan wel uit het huishouden van de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar/hoofdbewoner van de bedrijfswoning afkomstig is;

2. er niet al een tijdelijke woning ten behoeve van mantelzorg of pre-mantelzorg in een bestaand bouwwerk/bijgebouw op de locatie rechtens aanwezig is, dan wel zich op de locatie al een flexwoning bevindt. Op een particulier terrein dat in aanmerking komt voor de plaatsing van een flexwoning, is maximaal één tijdelijke woning toegestaan;
3. op het particulier terrein planologisch niet enkel inpandige bijgebouwen zijn toegestaan;
4. het particuliere terrein van voldoende omvang is (ten minste 450 m<sup>2</sup> en bij voorkeur 500 m<sup>2</sup>). Tot deze omvang wordt mede gerekend de oppervlakte van de bij de woning als zodanig behorende (bestemde) tuinen;
5. tussen de flexwoning en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein een bebouwingsvrije ruimte wordt aangehouden van ten minste 2,5 meter. De afstand tussen de flexwoning en de hoofdwoning bedraagt onverminderd de overige voorwaarden, maximaal 25 meter;
6. de flexwoning wordt geplaatst op ten minste 2,5 meter afstand uit de perceelsgrenzen van eigendommen van derden;
7. het terrein waarop de flexwoning wordt geplaatst, bereikbaar is vanaf de openbare weg bij voorkeur via een bestaande inrit dan wel via de bestaande toegangsweg naar de woning (niet via een achterom)<sup>14</sup>;
8. door de plaatsing van de flexwoning omliggende functies niet (onevenredig) worden belemmerd en eigenaren/gebruikers van omliggende gronden als gevolg van het plaatsen van de flexwoning niet in de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Op het terrein moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en mag geen sprake zijn van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid<sup>15</sup> of onaanvaardbare (externe) veiligheidsrisico's. De plaatsing van de flexwoning op het terrein mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening<sup>16</sup>/evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
9. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein en de plaatsing van de flexwoning geen afbreuk doet aan een veilige verkeerssituatie;
10. in geval van een locatie in stedelijk gebied<sup>17</sup>, de flexwoning uitsluitend mag worden geplaatst achter de voorgevel van de bestaande woning<sup>18</sup>.

#### *4.3 Overige voorwaarden verbonden aan een flexwoning op particulier terrein*

Hierboven zijn onder 4.1 en 4.2 opgenomen de voorwaarden waaraan een flexwoning moet voldoen, respectievelijk waaraan het terrein moet voldoen om voor plaatsing van een flexwoning in aanmerking te komen. Er gelden echter ook enkele gebruiksvoorwaarden. Zo voorziet de flexwoning in de huisvesting van maximaal één huishouden. De plaatsing van de flexwoning mag bovendien niet leiden tot een toename van afvloeiend hemelwater naar de gemeentelijke riolering. Zo nodig worden hiertoe door aanvragers voorzieningen getroffen.

---

<sup>14</sup> De flexwoning moet voor hulpdiensten goed bereikbaar zijn

<sup>15</sup> Gezondheidsrisico kan onder meer aan de orde zijn bij bodemverontreiniging, fijnstof/ammoniak uit een veehouderij, blootstelling aan luchtverontreiniging (geen goede luchtkwaliteit gegarandeerd), bouwen binnen een magneetveldzone of blootstelling aan onevenredig hoge geluidsbelasting door wegverkeer of aan onevenredige hoge geurbelasting vanuit stallen op een agrarische bedrijfslocatie

<sup>16</sup> Dit ter beoordeling van Burgemeester en wethouders waarbij per situatie sprake is van een zorgvuldige afweging van ruimtelijke relevante belangen. De gevoeligheid van bepaalde mensen (bijvoorbeeld de hoofdbewoner(s) van de flexwoning wordt daarbij meegewogen

<sup>17</sup> Onder stedelijk gebied wordt in het kader van deze notitie verstaan het gebied zoals dat is begrensd voor de toepassing van de beleidsnotitie 'woningbouw op inbreidingslocaties' (BOIL-contouren)

<sup>18</sup> De flexwoning is ruimtelijk ondergeschikt aan de hoofdwoning

## **5 Wanneer kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om omgevingsvergunning voor plaatsing van een flexwoning?**

### *5.1 In te dienen bescheiden bij een aanvraag*

De plaatsing van een flexwoning op particulier terrein is uitsluitend toegestaan wanneer daarvoor een (tijdelijke) omgevingsvergunning wordt verleend. Daarvoor moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden ingediend. De aanvraag moet zijn voorzien van de benodigde gegevens die voor een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk zijn. Een aanvraag voor een flexwoning op particulier terrein omvat ten minste de volgende onderdelen:

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning via het omgevingsloket die voldoet aan de indieningsvereisten en in ieder geval is voorzien van:
  - o een volledig ingevuld aanvraagformulier;
  - o een situatietekening bestaande situatie met daarop de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving, schaal 1:1.000;
  - o een situatietekening met de bestaande situatie, schaal 1:500 (perceelindeling, bestaande bebouwing, wijze van ontsluiten, aanwezige groenvoorzieningen, aangrenzende percelen);
  - o een situatietekening van de nieuwe situatie, schaal 1:500;
  - o bouwtekening nieuw met maatvoering;
  - o technische gegevens;
  - o een verslag van de dialoog met eigenaren/gebruikers van omliggende terreinen (het verslag bevat een beschrijving van de gemaakte opmerkingen en de wijze waarop met die opmerkingen is omgegaan)

Hiernaast moeten de volgende bescheiden bij de aanvraag worden ingediend:

2. een goede motivering dat aan de noodzakelijke voorwaarden wordt voldaan (zie paragraaf 5.2);
3. een volledig ingevuld 'registratieformulier flexwoningen op particuliere locaties' overeenkomstig bijlage 3 of 4 bij dit toetsingskader.

### *5.2 Aan te leveren motivering bij een aanvraag voor een flexwoning op particulier terrein*

Bij de aanvraag moet duidelijk worden gemaakt/aangetoond dat:

1. de flexwoning voldoet aan de daaraan gekoppelde voorwaarden, zoals bovenstaand beschreven in paragraaf 4.1 ('*Aan welke voorwaarden moet een (pre-mantelzorg) flexwoning voldoen?*');
2. het particulier terrein waarop de flexwoning is beoogd, voldoet aan de vereisten/voorwaarden voor het plaatsen van een flexwoning, zoals weergegeven onder paragraaf 4.2 '*In welke gevallen komt een terrein voor een flexwoning in aanmerking?*' en dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening of strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
3. wordt voldaan aan de overige (gebruiks)voorwaarden zoals opgenomen onder 4.3 '*Overige voorwaarden verbonden aan een flexwoning op particulier terrein*'. Zo moet duidelijk worden gemaakt dat de flexwoning wordt gebruikt voor maximaal één huishouden<sup>19</sup> en mag plaatsing daarvan niet leiden tot een toename van afvloeiend hemelwater naar de gemeentelijke riolering, waartoe door aanvragers zo nodig voorzieningen worden getroffen.

---

<sup>19</sup> één of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid

### 5.3 Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) < 80 m<sup>2</sup>

Hiernaast is het voor de administratie van belang dat gebruiker(s) van de flexwoning en de eigenaar van het particulier terrein een gezamenlijk ondertekend registratieformulier overleggen, waarin vermeld:

- naam en gegevens van de eigenaar/eigenaren van het particulier terrein en bewoner(s) van de hoofdwoning;
- naam en gegevens van de hoofdbewoner(s) van de flexwoning en naam en gegevens van de hoofdbewoner(s) van de hoofdwoning<sup>20</sup> in de nieuwe situatie;
- dat aanvragers bekend zijn met de noodzaak van toekenning van een huis/pandnummer aan de flexwoning en dat de hoofdbewoner(s) van de flexwoning zich inschrijft/inschrijven op het betreffende (tijdelijke) adres (aanvragers nemen daarvan de kosten voor hun rekening). Mutaties in bewoning van de flexwoning worden gemeld;
- dat aanvragers ermee bekend zijn dat voor zover opvolgende verkrijgers dit wensen bij (tussentijdse) verkoop van het woonperceel de verplichtingen voor wat betreft de flexwoning worden overgenomen door de opvolgende verkrijgers. De mutaties in bewoning als gevolg van eigendomsoverdracht worden gemeld bij de gemeente via een schrijven 'mutatie bewoning flexwoning op adres..';
- dat aanvragers ermee bekend zijn dat zij -voor zover van toepassing- zelf zorgdragen voor aansluiting op nutsvoorzieningen (niet zijnde gas) en daarvan de kosten dragen;
- dat aanvragers bekend zijn met aanslagen voor belastingen/heffingen;
- dat aanvragers bekend zijn met het gegeven dat de gemeente bestuursrechtelijk kan optreden wanneer na afloop van de vergunde periode, de flexwoning niet uit eigen beweging wordt verwijderd;
- dat aanvragers ermee bekend zijn dat op de locatie eenmalig een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een flexwoning en voor een termijn van maximaal 15 jaar.

Het registratieformulier 'flexwoningen (op particuliere locaties) < 80 m<sup>2</sup>' is als bijlage 3 opgenomen bij dit toetsingskader.

---

<sup>20</sup> De leeftijdsvereiste van de hoofdbewoner van de flexwoning (minimaal 25 jaar) zoals opgenomen in het eerder op 10 januari 2023 vastgestelde toetsingskader is geschrapt

#### 5.4 Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m<sup>2</sup> voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

In geval van de oprichting van een flexwoning met een oppervlakte > 80 m<sup>2</sup> tot maximaal 100 m<sup>2</sup> voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg, moet eveneens een gezamenlijk ondertekend registratieformulier worden overlegd, waarin vermeld:

- naam en gegevens van de eigenaar/eigenaren van het particulier terrein en bewoner(s) van de hoofdwoning;
- naam en gegevens van de hoofdbewoner(s) van de hoofdwoning in de nieuwe situatie;
- naam en gegevens van de hoofdbewoner(s) van de flexwoning in de nieuwe situatie;
- naam en leeftijd van de pre-mantelzorgontvanger(s);
- naam en leeftijd van de pre-mantelzorgverlener(s);
- omschrijving van de (nauwe) sociale relatie met de bevestiging en onderbouwing dat de pre-mantelzorgverlener (op termijn) gelet op deze (nauwe) sociale relatie in de (intensieve) zorgbehoefte van pre-mantelzorgontvanger kan en zal voorzien die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt;
- verklaring van een medisch specialist indien de pre-mantelzorgontvanger nog niet de AOW leeftijd (67 jaar) heeft bereikt maar door een voortschrijdende aandoening een mantelzorgbehoefte in de nabije toekomst (binnen 10 jaar) in de verwachting ligt;
- dat aanvragers bekend zijn met de noodzaak van toekenning van een huis/pandnummer aan de flexwoning en dat de hoofdbewoner(s) van de flexwoning zich inschrijft/inschrijven op het betreffende (tijdelijke) adres (aanvragers nemen daarvan de kosten voor hun rekening);
- dat aanvragers ermee bekend zijn dat wanneer vóór het einde van de vergunde termijn om wat voor reden dan ook (verhuizing, overlijden of andere reden) niet meer kan worden gesproken van een pre-mantelzorgsituatie, het gebruik van de flexwoning dient te worden gestaakt en de flexwoning van het terrein dient te worden verwijderd. Van een dergelijke beëindiging van een pre-mantelzorgsituatie wordt door aanvragers binnen één maand na beëindiging bij ons melding gemaakt;
- dat aanvragers ermee bekend zijn dat zij -voor zover van toepassing- zelf zorgdragen voor aansluiting op nutsvoorzieningen (niet zijnde gas) en daarvan de kosten dragen;
- dat aanvragers bekend zijn met aanslagen voor belastingen/heffingen;
- dat aanvragers bekend zijn met het gegeven dat wij bestuursrechtelijk kunnen optreden wanneer na afloop van de vergunde periode, de flexwoning niet uit eigen beweging wordt verwijderd. Dit zelfde geldt wanneer de pre-mantelzorgsituatie vóór het verstrijken van de vergunde termijn is beëindigd en het gebruik voor woondoeleinden niet uit eigen beweging wordt gestaakt en de flexwoning niet uit eigen beweging binnen 4 maanden na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie is verwijderd. Wij kunnen tevens bestuursrechtelijk optreden wanneer anderszins wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning en de daarvan onderdeel uitmakende stukken.  
Een gebruik van de flexwoning voor bewoning hoeft niet te worden gestaakt wanneer (gedurende de vergunde termijn) een daadwerkelijke mantelzorgsituatie is ontstaan, dit met een medische verklaring is aangetoond en voor zover de dan aanwezige situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt. De flexwoning hoeft dan niet eerder te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd;
- dat aanvragers ermee bekend zijn dat op de locatie eenmalig een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een flexwoning en voor een termijn van maximaal 15 jaar.

Het registratieformulier 'flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m<sup>2</sup> voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg is als bijlage 4 opgenomen bij dit toetsingskader.

## **6. Tijdelijke omgevingsvergunning voor een flexwoning of voor het aanpassen van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg onder de Omgevingswet**

### *6.1 Ontkoppeling toetsingskader van het gemeentelijk afwijkingenbeleid*

Door de wetgever waren onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) categorieën van gevallen opgenomen waarvoor op eenvoudige wijze buitenplannen van het bestemmingsplan kon worden afgeweken. Dit werd ook wel de kruimelgevallenregeling genoemd (art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). De toepassingsmogelijkheden van deze regeling stonden in artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hierin was ook de mogelijkheid opgenomen voor een tijdelijke vergunning (art. 4 lid 11 bijlage II Bor).

Wij hadden onder de Wabo de mogelijkheid om via beleidsregels een nadere invulling te geven aan deze wettelijke toepassingsmogelijkheden. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 01-01-2024 bestaat de zogenaamde kruimelgevallenregeling niet meer. Hiermee vervalt de grondslag voor het bijstellen van dit afwijkingenbeleid. Wij kunnen wel beleidsregels vaststellen die aangeven onder welke voorwaarden wij bereid zijn medewerking te verlenen aan een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (tijdelijke) flexwoning of het tijdelijk hergebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg. Daarvoor moet van de geldende regels in het omgevingsplan worden afgeweken via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

Met deze beleidsnotitie en beleidsregels wordt ook voor ingezetenen duidelijk onder welke voorwaarden wij hieraan medewerking willen verlenen. De onderhavige beleidsregels treden volledig in de plaats van het op 10 januari 2023 vastgestelde *'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties'* welke toen nog een nadere specificatie vormde van het gemeentelijk afwijkingenbeleid.

De periode waarin een tijdelijk bouwwerk kan worden toegestaan bedraagt nu maximaal 15 jaar. Dit is opgenomen in artikel 10.23 Omgevingsbesluit. In bijlage I van artikel 1.1 van het Bbl is een tijdelijk bouwwerk omschreven als 'bouwwerk met een instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar op dezelfde locatie'.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de termijn waarbinnen door ons op een ontvankelijke<sup>21</sup> aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn beslist standaard 8 weken. Dit geldt in de basis eveneens voor zover een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voorliggende beleidsnotitie met beleidsregels biedt een duidelijk handvat voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning, voor zover deze zien op de plaatsing van een flexwoning op een particuliere locatie of op het gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg. Een vooroverleg wordt aanbevolen.

### *6.2 De inherente afwijkingsbevoegdheid: Artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht*

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

---

<sup>21</sup> Wanneer de aanvraag niet ontvankelijk is, wordt aanvrager in de gelegenheid gesteld deze binnen een nader te bepalen termijn aan te vullen met de stukken die op grond van een goede beoordeling van de aanvraag noodzakelijk zijn

## **7. Evaluatie, bijstelling en inwerkingtreding**

### *7.1 Evaluatie en bijstelling*

Deze herijking van het eerder vastgestelde 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' wordt een jaar na inwerkingtreding, opnieuw tegen het licht gehouden.

Verleende omgevingsvergunningen voor tijdelijke flexwoningen en verleende omgevingsvergunningen voor gebruik/verbouw van bestaande bijgebouwen voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg worden geregistreerd.

Voor zover toepassing van deze beleidsregels in de praktijk ons noodzaakt tot bijstelling, kunnen deze regels opnieuw worden bijgesteld.

Op dat moment bestaande situaties die afwijken van de nieuw vast te stellen regels kunnen worden voortgezet tot het einde van de vergunde instandhoudingstermijn (maximaal 15 jaar).

### *7.2 Inwerkingtreding*

De beleidsregels 'Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties' treden in werking met ingang van de dag na openbare bekendmaking.

## **Bijlage 1: Beleidsregels Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties**

Op 10 januari 2023 hebben wij ingestemd met het 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties'. Dat toetsingskader is tot stand gekomen om deels (tijdelijk) te kunnen voorzien in de grote behoefte aan goedkope en betaalbare huisvesting onder vooral de kleinere en vaak jongere huishoudens. Het toetsingskader bood woningeigenaren onder voorwaarden de mogelijkheid om op eigen terrein bij de woning tijdelijk een flexwoning te realiseren om zo (vooruitlopend op de totstandkoming van nieuwe woningen) in de woonbehoefte van hun 'naasten' te kunnen voorzien.

Het 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' vormde een aanvulling op het gemeentelijk afwijkingenbeleid 'Planologische afwijkingmogelijkheden Wabo, 3<sup>e</sup> Wijziging'. Dat afwijkingenbeleid gaf een nadere gemeentelijke invulling aan de toepassing van de kruimelgevallenregeling in artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor). In het toetsingskader is nader gespecificeerd aan welke voorwaarden zou moeten worden voldaan in geval van tijdelijke plaatsing van een flexwoning op particulier terrein.

Na vaststelling van dat toetsingskader is gebleken dat het kader op onderdelen aanleiding gaf tot (juridische) bijstelling. Daarvoor is gewacht op een geschikt moment, waarbij ook de bevindingen uit een terugblik op het gebruik van het toetsingskader in 2023 konden worden meegenomen.

Daar kwam bij dat de gemeenteraad in haar vergadering van 2 november 2023 ons via een motie heeft opgeroepen om uiterlijk april 2024 met een regeling te komen die het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning mogelijk maakt/verruimt, en dat per 01-01-2024 de Omgevingswet in werking is getreden.

Een en ander is op de juiste wijze verwerkt in de voorliggende beleidsregels 'Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties'. De beleidsregels verruimen de mogelijkheden voor flexwonen op particulier terrein met name met als doel om 'Montferlanders' de mogelijkheid te bieden om zelf tijdelijk in hun eigen woonbehoefte te kunnen voorzien dan wel in de woonbehoefte van hun 'naasten'. Onder 'Montferlanders' wordt hier verstaan 'inwoners van de gemeente Montferland, dan wel personen die in het verleden in de gemeente Montferland hebben gewoond en graag terug willen keren'.

De voorliggende beleidsregels 'Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties' kennen gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet geen koppeling meer met het gemeentelijk planologisch afwijkingenbeleid. Aanpassing van dat beleid is immers niet meer mogelijk nu dat beleid is gestoeld op wetgeving die per 01-01-2024 is komen te vervallen.

De beleidsregels 'Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties' geven een volledig beeld onder welke voorwaarden wij medewerking kunnen en willen verlenen aan:

1. het gebruik van een bestaand aangebouwd of vrijstaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg;
2. het plaatsen van een flexwoning (op particulier terrein) < 80 m<sup>2</sup> (al dan niet voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg);
3. het plaatsen van een flexwoning (op particulier terrein) > 80 (tot maximaal 100 m<sup>2</sup>) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg.

Aan de op 10 januari 2023 vastgestelde beleidsregels 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' als aanvulling op het gemeentelijk planologisch afwijkingenbeleid, komt derhalve geen betekenis meer toe. Die beleidsregels worden ingetrokken.



In beginsel wordt overeenkomstig onderhavige beleidsregels besloten. Slechts in het geval van bijzondere omstandigheden kan van deze beleidsregels worden afgeweken op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (de inherente afwijkingsbevoegdheid).

Per geval zal beoordeeld worden of daadwerkelijk sprake is van een bijzondere omstandigheid waardoor afgeweken kan worden van de beleidsregels. Een belangenafweging zal hieraan ten grondslag liggen. Dit houdt ook in dat artikel 4:84 Awb kan worden toegepast indien een aanvraag past binnen het beleid, maar dat gelet op de omstandigheden van het geval, er geen medewerking dient te worden verleend.

## **Hoofdstuk 1: Algemeen**

### **Artikel 1 begripsbepalingen**

Bij de toepassing van deze beleidsregels worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

1.1 Flexwoning: een voorgefabriceerde woning, dan wel een uit voorgefabriceerde onderdelen (modules) samen te stellen en daarmee eenvoudig te (ver)plaatsen woning die volledig voldoet aan de technische eisen om in te wonen en die bedoeld is om snel en tijdelijk in een huisvestingsbehoefte voor één (kleiner) huishouden te kunnen voorzien.

1.2 Huisvesting in verband met pré-mantelzorg: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid) in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon pré-mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning'. Er is sprake van een functionele verbondenheid met het hoofdgebouw.

1.3 Bestaand bijgebouw: een bij de (bedrijfs)woning rechtens behorend vrijstaand of aangebouwd gebouw, zoals een garage, berging of hobbyruimte niet zijnde een (tunnel)kas of daarmee gelijk te stellen bouwwerk, dat niet voor bewoning is bestemd en naar aard en omvang ondergeschikt is aan de (bedrijfs)woning. Het gebouw is op 01-01-2024 rechtens aanwezig met de dan bestaande inhoud, oppervlakte goot- en bouwhoogte.

1.4 Pre-mantelzorg: een situatie waarin wordt geanticipeerd op een (in de nabije toekomst) te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Het betreft personen boven de AOW-leeftijd (67 jaar) ten einde vooruitlopend op daadwerkelijke mantelzorg al in een (binnen 10 jaar) te verwachten zorgvraag te kunnen voorzien, dan wel personen onder de AOW leeftijd voor wie een medisch specialist -bezien vanuit een voortschrijdend ziektebeeld- langdurige intensieve zorg binnen een afzienbare termijn (binnen 10 jaar) verwacht.

1.5 Sociale relatie: een familiale band dan wel een nauwe vriendschappelijke band tussen mensen.

1.6 Medisch specialist: een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur.

1.7 Ruimtelijke verbondenheid tussen de flexwoning en het bestaande erf van de hoofdwooning: een situatie waarbij de flexwoning ruimtelijk gekoppeld is aan het erf van de hoofdwooning en waarbij voor de bij de flexwoning behorende voorzieningen (waaronder ontsluiting, parkeervoorziening/erf, bergingsruimte en tuin) direct gebruik wordt gemaakt van het particuliere terrein/woonvlak van de hoofdwooning. De flexwoning is ruimtelijk visueel ondergeschikt aan de hoofdwooning op het particulier terrein.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Er wordt als volgt gemeten en berekend:

2.1 Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil<sup>22</sup> tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 Inhoud van een bouwwerk/bijgebouw:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken.

2.4 Oppervlakte van een bouwwerk/bijgebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## **Artikel 3 Werkingsgebied**

Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen (om een omgevingsvergunning) voor zover deze afwijken van het geldende omgevingsplan en zien op:

- a. het tijdelijk gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg
- b. het tijdelijk plaatsen van een flexwoning op particulier terrein

## **Hoofdstuk 2 Beleidsregels**

### **Artikel 4 Criteria voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg in een bestaand bijgebouw**

Medewerking aan een tijdelijk gebruik van een bestaand (aangebouwd of vrijstaand) bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg is mogelijk indien en voor zover:

1. er niet al een flexwoning dan wel al een mantelzorgwoning op de locatie (vergund en/of) rechtens aanwezig is;
2. het geen inpandig bijgebouw betreft. Het gebruik voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg is niet toegestaan in het geval op het terrein uitsluitend inpandige bijgebouwen zijn toegestaan en zich op het betreffende terrein geen bestaande aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen (mogen) bevinden;
3. sprake is van pre-mantelzorg(situatie). Aangetoond wordt dat de pre-mantelzorgverlener gelet op de (nauwe) sociale relatie (op termijn) in de (intensieve) zorgbehoefte<sup>23</sup> van pre-mantelzorgontvanger kan en zal voorzien;
4. de tijdelijke woning voorziet in de huisvesting van maximaal één huishouden (het huishouden van de pre-mantelzorgverlener of van de pre-mantelzorgontvanger);
5. ondanks de verbouwing in de nieuwe situatie (in juridische zin) onverminderd sprake blijft van een bestaand bijgebouw. De inhoud, oppervlakte, goot en bouwhoogte worden niet verruimd.

---

<sup>22</sup> Zie voor het begrip 'peil' het van toepassing zijnde bestemmingsplan/tijdelijke omgevingsplan

<sup>23</sup> Een zorgbehoefte die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt

Voor zover het bestaande gebouw zich bevindt buiten het vlak met de functie wonen (woonvlak) is het gebouw ruimtelijk verbonden met het erf van de hoofdwoning en functioneel verbonden met de hoofdwoning;

6. de nieuwe situatie voldoet aan de noodzakelijke (bouw)technische eisen (Bbl) om in te wonen;
7. geen grotere oppervlakte wordt gebruikt dan 100 m<sup>2</sup> en dit enkel op de begane grond van het bestaande bijgebouw (vergroting van een bestaand (kleiner) bijgebouw ten behoeve van huisvesting in verband met pre-mantelzorg is niet toegestaan);
8. voldoende oppervlakte aan bijgebouwen bij de hoofdwoning resteert, dan wel er op grond van het tijdelijke omgevingsplan nog bouw mogelijkheden resterend voor nieuwe bijgebouwen;
9. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de tijdelijke woning is gegarandeerd, hetgeen wordt aangetoond. Het in gebruik nemen van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening/evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
10. in het geval het particulier terrein is voorzien van een agrarisch bouwvlak of een vlak dat functioneel bedoeld is voor een niet-agrarisch bedrijf, de hoofdbewoner van de tijdelijke woning de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar is, dan wel de hoofdbewoner uit het huishouden van de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar/hoofdbewoner van de bedrijfswoning afkomstig is. Een en ander met dien verstande dat van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid geen sprake is;
11. tussen het bestaande bijgebouw dat wordt gebruikt voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein bij voorkeur een bebouwingsvrije ruimte aanwezig is van 3 meter.  
In geval van een bestaande kleinere afstand tussen de gebouwen, worden maatregelen getroffen om het risico op brandoverslag te minimaliseren dan wel wordt aangetoond dat met de kleinere afstand geen risico daarop bestaat;
12. het bestaande bijgebouw dat wordt gebruikt voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg zich bij voorkeur bevindt op 2,5 meter afstand uit de perceelsgrens van eigendommen van derden. Een kleinere afstand tot de perceelsgrens is aanvaardbaar wanneer:
  - geen sprake is van inbreuk op de privacy van eigenaren/gebruikers van het naastgelegen perceel;
  - aanpassing en onderhoud van de gevels van het bijgebouw vanaf eigen terrein mogelijk is, dan wel de eigenaar van het aangrenzende terrein er via een ondertekende verklaring mee heeft ingestemd dat gedurende de verbouwing/onderhoud zijn terrein wordt betreden;
  - maatregelen worden getroffen om het risico op brandoverslag naar eigendommen van derden te minimaliseren, dan wel wordt aangetoond dat hierop geen risico bestaat.
13. een veilige en beheersbare situatie in verband met calamiteiten is gegarandeerd. De pre-mantelzorgwoning in het bestaande bijgebouw moet bereikbaar zijn voor hulpdiensten;
14. de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen en geen afbreuk wordt gedaan aan een veilige verkeerssituatie;
15. de huisvesting in verband met pré-mantelzorg in het bestaande bijgebouw niet leidt tot het beperken van gebruiksmogelijkheden van eigenaren/gebruikers van omliggende gronden. Omliggende functies mogen niet onevenredig worden belemmerd.

## **Artikel 5 Indieningsvereisten bij een aanvraag voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg in een bestaand bijgebouw**

Een formele aanvraag omvat ten minste de volgende onderdelen:

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning via het omgevingsloket die voldoet aan de indieningsvereisten en in ieder geval is voorzien van:
  - a. een volledig ingevuld aanvraagformulier;
  - b. een situatietekening bestaande situatie met daarop de ligging van het terrein in relatie tot de omgeving, schaal 1:1.000;
  - c. een situatietekening bestaande situatie, schaal 1:500 (terreinindeling, bestaande bebouwing, wijze van ontsluiten, aanwezige groenvoorzieningen, aangrenzende percelen);
  - d. een situatietekening nieuwe situatie, schaal 1:500;
  - e. bouwtekeningen bestaande en nieuwe situatie met maatvoering;
  - f. technische gegevens;
  - g. een verslag van de dialoog met eigenaren/gebruikers van omliggende terreinen (het verslag bevat een beschrijving van de gemaakte opmerkingen en de wijze waarop met die opmerkingen is omgegaan);

Hiernaast wordt de aanvraag voorzien van de volgende bescheiden:

2. een goede motivering aan de hand van de in artikel 4 vermelde criteria;
3. een volledig ingevuld 'registratieformulier gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg', overeenkomstig bijlage 1 bij deze beleidsregels.

## **Artikel 6 Criteria voor het plaatsen van een flexwoning op particulier terrein**

Medewerking aan de plaatsing van een flexwoning (als bedoeld in artikel 1.1) op particulier terrein is mogelijk wanneer en voor zover:

1. wordt voldaan aan de volgende voorwaarden voor een flexwoning:
  - a. de maximale oppervlakte en de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 80 m<sup>2</sup> en 4,5 meter.  
Uitsluitend in geval van huisvesting in verband met pre-mantelzorg als bedoeld in artikel 1.2 en 1.4, is een flexwoning met een oppervlakte groter dan 80 m<sup>2</sup> tot maximaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan. Huisvesting in verband met pre-mantelzorg is een voorwaarde voor een grotere oppervlakte van de flexwoning dan 80 m<sup>2</sup>.  
In dat geval wordt aangetoond dat de pre-mantelzorgverlener gelet op de (nauwe) sociale relatie (op termijn) in de (intensieve) zorgbehoefte<sup>24</sup> van pre-mantelzorgontvanger kan en zal voorzien
  - b. geen fundering en/of bouwlaag onder de grond<sup>25</sup>
  - c. technisch geschikt om in te wonen (moet voldoen aan voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving)
  - d. niet aangesloten op gasnet
  - e. geen voorziening zoals een (sta)caravan
2. op het particulier terrein wonen planologisch is toegestaan en op het betreffende terrein reeds een hoofdwoning aanwezig is. Hieronder worden mede begrepen gronden welke op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied', direct buiten het vlak met de functie wonen zijn gelegen, maar waar een gebruik als tuin/erf behorend bij de binnen het aangrenzende woonvlak gelegen woning, planologisch is toegestaan/positief is bestemd.  
De flexwoning moet (ruimtelijk) verbonden zijn met het bestaande erf bij de hoofdwoning en ruimtelijk ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning.

<sup>24</sup> Een zorgbehoefte die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt

<sup>25</sup> Betonnen platen die op de grond liggen waarop de flexwoningen worden bevestigd, worden niet gelijkgesteld met een fundering in de bodem. De bodem blijft door de plaatsing van een flexwoning ongeroerd

Onder voorwaarde van deze ruimtelijke verbondenheid is plaatsing van de flexwoning in het buitengebied in voorkomende gevallen ook aansluitend aan het particuliere terrein/woonvlak toegestaan wanneer:

- het feitelijke particulier terrein van voldoende omvang is (voorwaarde 5);
- wordt aangetoond dat plaatsing van de flexwoning volledig of overwegend binnen het particulier terrein/woonvlak niet doelmatig is;
- onverminderd wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12 en 13;
- de plaatsing geen afbreuk doet aan een veilige verkeerssituatie.

In het geval het terrein is voorzien van een agrarisch bouwvlak of een vlak dat functioneel bedoeld is voor een niet-agrarisch bedrijf, komt het terrein enkel voor een flexwoning in aanmerking wanneer de hoofdbewoner de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar is dan wel deze uit het huishouden van de (oorspronkelijk) bedrijfseigenaar/hoofdbewoner van de bedrijfswoning afkomstig is;

3. er niet al een tijdelijke woning ten behoeve van mantelzorg of pre-mantelzorg in een bestaand bouwwerk/bijgebouw op de locatie rechtens aanwezig is, dan wel zich op de locatie al een flexwoning bevindt;
4. op het particulier terrein planologisch niet enkel inpandige bijgebouwen zijn toegestaan;
5. het particuliere terrein van voldoende omvang is (ten minste 450 m<sup>2</sup> en bij voorkeur 500 m<sup>2</sup>). Hiertoe wordt mede gerekend de oppervlakte van de (planologisch) bij de woning behorende tuinen;
6. tussen de flexwoning en de bestaande woning/bestaande bijgebouwen op het terrein een bebouwingsvrije ruimte wordt aangehouden van ten minste 2,5 meter. De afstand tussen de flexwoning en de bestaande woning bedraagt onverminderd het bepaalde onder 2 maximaal 25 meter;
7. de flexwoning wordt geplaatst op ten minste 2,5 meter afstand uit de perceelsgrenzen van eigendommen van derden;
8. het terrein waarop de flexwoning wordt geplaatst, bereikbaar is vanaf de openbare weg, bij voorkeur via een bestaande inrit dan wel via de bestaande toegangsweg naar de woning (niet via een achterom);
9. door de plaatsing van de flexwoning omliggende functies niet (onevenredig) worden belemmerd en eigenaren/gebruikers van omliggende gronden als gevolg van het plaatsen van de flexwoning niet in de gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Op het terrein moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en mag geen sprake zijn van onaanvaardbare risico's voor de gezondheid of onaanvaardbare (externe) veiligheidsrisico's. De plaatsing van de flexwoning op het terrein mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening/evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
10. er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein en de plaatsing van de flexwoning geen afbreuk doet aan een veilige verkeerssituatie;
11. in geval van een locatie in stedelijk gebied, de flexwoning wordt geplaatst achter de voorgevel van de bestaande woning;
12. de flexwoning voorziet in de huisvesting van maximaal één huishouden. In geval van pre-mantelzorg gaat het om het huishouden van de pre-mantelzorgverlener of van de pre-mantelzorgontvanger;
13. er geen sprake is van toename van afvloeiend hemelwater naar de gemeentelijke riolering, waartoe zo nodig voorzieningen worden getroffen.

## **Artikel 7 Indieningsvereisten bij een aanvraag voor een flexwoning op particulier terrein**

Een aanvraag omvat ten minste de volgende onderdelen:

1. Een aanvraag om omgevingsvergunning via het omgevingsloket die voldoet aan de indieningsvereisten en in ieder geval is voorzien van:
  - a. een volledig ingevuld aanvraagformulier;
  - b. een tekening bestaande situatie met daarop de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving, schaal 1:1.000;
  - c. een situatietekening bestaande situatie, schaal 1:500 (perceelindeling, bestaande bebouwing, wijze van ontsluiten, aanwezige groenvoorzieningen, aangrenzende percelen);
  - d. een situatietekening nieuwe situatie, schaal 1:500;
  - e. bouwtekening nieuw met maatvoering;
  - f. technische gegevens;
  - g. een verslag van de dialoog met eigenaren/gebruikers van omliggende terreinen (het verslag bevat een beschrijving van de gemaakte opmerkingen en de wijze waarop met die opmerkingen is omgegaan);

Hiernaast wordt de aanvraag voorzien van de volgende bescheiden:

2. een goede motivering aan de hand van de in artikel 6 vermelde criteria;
3. een volledig ingevuld 'registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) < 80 m<sup>2</sup>' of een volledig ingevuld 'registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m<sup>2</sup> (tot maximaal 100 m<sup>2</sup>) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg', overeenkomstig bijlage 2 / bijlage 3 bij de beleidsregels.

## **Artikel 8 Weigeringsgronden**

8.1 Medewerking aan een aanvraag voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg in een bestaand bijgebouw wordt geweigerd indien:

1. de aanvraag omgevingsvergunning niet volledig is en niet binnen de geboden hersteltermijn is gecompeteerd;
2. er niet wordt voldaan aan één of meerdere van de bovenstaande voorwaarden in artikel 4 dan wel niet/onvoldoende is aangetoond dat daaraan wordt voldaan;
3. de aanvraag niet is voorzien van een ingevuld 'registratieformulier gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg', overeenkomstig bijlage 1 bij de beleidsregels.

8.2 Medewerking aan een aanvraag voor een flexwoning op een particuliere locatie wordt geweigerd indien:

1. de aanvraag omgevingsvergunning niet volledig is en niet binnen de geboden hersteltermijn is gecompeteerd;
2. er niet wordt voldaan aan één of meerdere van de bovenstaande voorwaarden in artikel 6 dan wel niet/onvoldoende is aangetoond dat daaraan wordt voldaan;
3. de aanvraag niet is voorzien van een ingevuld 'registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) < 80 m<sup>2</sup>', overeenkomstig bijlage 2 bij de beleidsregels voor zover de oppervlakte van de flexwoning niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>;
4. de aanvraag niet is voorzien van een ingevuld 'registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m<sup>2</sup> (tot maximaal 100 m<sup>2</sup>) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg', overeenkomstig bijlage 3 bij de beleidsregels voor zover de oppervlakte van de flexwoning meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup> (tot maximaal 100 m<sup>2</sup>).

## Artikel 9 Handhaving

9.1 Er kan bestuursrechtelijk worden optreden wanneer en voor zover er niet (meer) wordt voldaan aan de voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning én de situatie niet uit eigen beweging wordt beëindigd. Van een dergelijke situatie is in ieder geval sprake wanneer:

9.2 In geval van gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

1. de vergunde termijn is verstreken en de voorzieningen die het gebruik voor bewoning mogelijk maken niet uit het bijgebouw worden verwijderd. De situatie hoeft niet te worden beëindigd indien voor het einde van de vergunde termijn een daadwerkelijke mantelzorgsituatie is ontstaan, dat met een medische verklaring is aangetoond en de dan aanwezige situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt;
2. de vergunde termijn nog niet is verstreken, maar door verhuizing of overlijden van de pre-mantelzorgverlener of pre-mantelzorgontvanger geen sprake meer is van een pre-mantelzorg(situatie), én het gebruik van het bijgebouw voor bewoning niet is beëindigd binnen 4 maanden na het vervallen van de pre-mantelzorg(situatie), én de voorzieningen die dit gebruik mogelijk maken niet binnen die termijn uit het bijgebouw zijn verwijderd;
3. een grotere oppervlakte van het bijgebouw voor bewoning wordt gebruikt dan op grond van deze beleidsregels is toegestaan;
4. er bouwkundig wordt afgeweken van de vergunde situatie (bouwtekening nieuwe situatie) en daarvoor op grond van deze regels geen omgevingsvergunning kan worden verleend;
5. sprake is van een zodanige verbouw dat van een bestaand aangebouwd of vrijstaand bijgebouw in juridische zin niet (meer) kan worden gesproken.

9.3 In geval van de plaatsing van een flexwoning (op particulier terrein) <80 m<sup>2</sup>

1. een flexwoning is geplaatst met een grotere maatvoering dan op grond van deze beleidsregels is vergund en toegestaan;
2. er qua situering van de flexwoning of bouwkundig wordt afgeweken van de vergunde situatie (bouwtekening nieuwe situatie) en voor de gerealiseerde situatie op grond van deze regels geen nieuwe omgevingsvergunning kan worden verleend;
3. de flexwoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden;
4. de vergunde termijn is verstreken én de flexwoning niet wordt verwijderd. De flexwoning hoeft niet te worden verwijderd indien op dat moment sprake is mantelzorgsituatie, dat met een medische verklaring is aangetoond en de dan aanwezige situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt.

9.4 In geval van de plaatsing van een flexwoning (op particulier terrein) > 80 m<sup>2</sup> tot maximaal 100 m<sup>2</sup> voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg;

1. een flexwoning is geplaatst met een grotere maatvoering dan op grond van deze beleidsregels is vergund en toegestaan;
2. er qua situering van de flexwoning of bouwkundig wordt afgeweken van de vergunde situatie (bouwtekening nieuwe situatie) en voor de gerealiseerde situatie op grond van deze regels geen nieuwe omgevingsvergunning kan worden verleend;
3. de flexwoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden;
4. de vergunde termijn is verstreken én de flexwoning niet wordt verwijderd. De flexwoning hoeft niet te worden verwijderd indien vóór het einde van de vergunde termijn een daadwerkelijke mantelzorgsituatie is ontstaan, dat met een medische verklaring is aangetoond en de dan aanwezige situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt;
5. de vergunde termijn nog niet is verstreken, maar door verhuizing of overlijden van de pre-mantelzorgverlener of pre-mantelzorgontvanger geen sprake meer is van een pre-mantelzorgsituatie én de flexwoning niet binnen 4 maanden na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie is verwijderd.

## **Hoofdstuk 3 Slotbepaling en inherentie afwijkingsbevoegdheid**

### **Artikel 10 Slotbepaling**

10.1 Deze beleidsregels 'Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties' treden in werking daags na bekendmaking op <https://www.officielebekendmakingen.nl/>;

10.2 Bij de inwerkingtreding van deze beleidsregels wordt het 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' zoals vastgesteld op 10 januari 2023 als aanvulling op de beleidsregels 'Planologische afwijkingsmogelijkheden Wabo, 3<sup>e</sup> wijziging' van de gemeente Montferland, volledig ingetrokken;

10.3 De beleidsregels als bedoeld onder 10.1 worden aangehaald als 'Beleidsregels Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties'

### **Artikel 11 Evaluatie en bijstelling**

Deze beleidsregels worden een jaar na inwerkingtreding geëvalueerd en zo nodig aangepast aan de hand van opgedane ervaringen in de praktijk.

### **Artikel 12 Inherente afwijkingsbevoegdheid**

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

### **Bijlagen**

Bijlage 1: Registratieformulier gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

Bijlage 2: Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) < 80 m<sup>2</sup>

Bijlage 3: Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m<sup>2</sup> (tot maximaal 100 m<sup>2</sup>) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg

Vastgesteld op: 30 april 2024

Gepubliceerd op:

In werking getreden op:

Burgemeester en wethouders van Montferland



## Bijlage 2: Registratieformulier gebruik bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg



### 1. Terrein-/woningeigenaar of toestemminggever\*

Naam (voluit)

Naam (voluit)

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

Woonadres:

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

### 2. Hoofdbewoner(s) pre-mantelzorgwoning\*

Naam (voluit):

Naam (voluit):

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Leeftijd\*\*:

Leeftijd\*\*:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

Woonadres:

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

\*\* voor zover de pre-mantelzorgontvanger nog niet de AOW leeftijd (67 jaar) heeft bereikt maar door een voortschrijdende aandoening een mantelzorgbehoefte in de nabije toekomst in de lijn der verwachting ligt, moet een verklaring van een medisch specialist -die de pre-mantelzorgbehoefte onderschrijft- als bijlage worden toegevoegd aan dit formulier.

Adres pre-mantelzorgwoning/inschrijfadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

### 3. Hoofdbewoner(s) hoofdwoning\*

Naam (voluit)

Naam (voluit)

---

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Leeftijd\*\*:

Leeftijd\*\*:

---

Woonadres:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

---

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

\*\* voor zover de pre-mantelzorgontvanger nog niet de AOW leeftijd (67 jaar) heeft bereikt maar door een voortschrijdende aandoening een mantelzorgbehoefte in de nabije toekomst in de lijn der verwachting ligt, moet een verklaring van een medisch specialist -die de pre-mantelzorgbehoefte onderschrijft- als bijlage worden toegevoegd aan dit formulier.

### 4. Pre-mantelzorgverlener(s)

Naam (voluit):

Naam (voluit):

### 5. Pre-mantelzorgontvanger(s)

Naam (voluit):

Naam (voluit):

---

**6. Omschrijving van de sociale relatie tussen pre-mantelzorgverlener(s) en pre-mantelzorgontvanger(s) en bevestiging/motivering dat gelet op de (nauwe) sociale relatie de pre-mantelzorgverlener op den duur kan en zal voorzien in de in de nabije toekomst te verwachten (intensieve) zorgbehoefte van de pre-mantelzorgontvanger die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.**

---

---

---

---

---

### Inschrijving op het woonadres

Aanvragers zijn bekend met de noodzaak van toekenning van een huis/pandnummer aan de pre-mantelzorgwoning in het bestaande bijgebouw en dat de hoofdbewoner(s) daarvan zich inschrijft/inschrijven op het betreffende (tijdelijke) adres (aanvragers nemen daarvan de kosten voor hun rekening).

**Beëindiging pre-mantelzorgsituatie**

Aanvragers zijn ermee bekend dat in geval van een verhuizing, in geval van overlijden of vanwege een andere oorzaak, een pre-mantelzorgsituatie kan ophouden te bestaan voordat de vergunde termijn verstreken is. Aanvragers zijn er mee bekend dat in het geval de grondslag voor de verleende vergunning vervalt, het gebruik moet worden gestaakt en dat het bijgebouw dient te worden ontdaan van de voorzieningen die een zelfstandige woonfunctie mogelijk maken. De beëindiging van een pre-mantelzorgsituatie vóór afloop van de vergunde termijn wordt door aanvragers binnen één maand na beëindiging gemeld aan de gemeente.

**Aansluiting nutsvoorzieningen**

Aanvragers zijn ermee bekend dat zij -voor zover van toepassing- zelf zorgdragen voor aansluiting op nutsvoorzieningen en daarvan de kosten voor hun rekening nemen.

**Gemeentelijke belastingen**

Aanvragers zijn bekend zijn met aanslagen voor gemeentelijke belastingen/heffingen;

**Bestuursrechtelijke handhaving**

Aanvragers zijn bekend met het gegeven dat de gemeente bestuursrechtelijk kan optreden wanneer:

-na afloop van de vergunde periode, het gebruik van het bijgebouw voor bewoning niet uit eigen beweging wordt gestaakt en de voorzieningen die het gebruik voor bewoning mogelijk maken niet uit eigen beweging worden verwijderd;

-vóór afloop van de vergunde termijn de pre-mantelzorgsituatie is beëindigd en het gebruik van het bijgebouw voor bewoning niet op eigen initiatief wordt gestaakt en de bovengenoemde voorzieningen niet binnen 4 maanden na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie uit eigen beweging zijn verwijderd;

-wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning en de daarvan onderdeel uitmakende stukken.

Een pre-mantelzorgwoning in een bestaand bijgebouw heeft niet te worden ontdaan van de voorzieningen die een gebruik voor woondoeleinden mogelijk maken wanneer een daadwerkelijke mantelzorgsituatie is ontstaan, dat met een medische verklaring is aangetoond en de situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt. De voorzieningen behoeven dan niet eerder te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd.

**Datum:**

---

**Ondertekening:****Eigenaar(s)/Toestemminggever(s)**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

**Bewoner(s) hoofdwoning:**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

**Bewoner(s) pre-mantelzorgwoning:**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

Privacy

Op de verwerking en uitwisseling van uw gegevens is de  
Wet bescherming persoonsgegevens van toepassing.

Zie [rijksoverheid.nl/persoonsgegevens](http://rijksoverheid.nl/persoonsgegevens).

### Bijlage 3: Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) < 80 m<sup>2</sup>



#### 1. Terrein-/woningeigenaar of toestemminggever\*

Naam (voluit)

Naam (voluit)

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

Woonadres:

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

#### 2. Hoofdbewoner(s) flexwoning\*

Naam (voluit):

Naam (voluit):

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

Woonadres:

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

Adres flexwoning/inschrijfadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

### 3. Hoofdbewoner(s) hoofdwoning\*

Naam (voluit)

Naam (voluit)

---

Geboortedatum:

Geboortedatum:

---

Woonadres:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

---

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

#### **Inschrijving op het woonadres**

Aanvragers zijn bekend met de noodzaak van toekenning van een huis/pandnummer aan de flexwoning en dat de hoofdbewoner(s) van de flexwoning zich inschrijft/inschrijven op het betreffende (tijdelijke) adres (aanvragers nemen daarvan de kosten voor hun rekening). Voor zover er sprake is van nieuwe gebruikers van de hoofdwoning wordt ook dit gemeld. Indien na verloop van tijd bewoners van de hoofdwoning en de flexwoning wisselen wordt dit aangemerkt als een verhuizing en wordt dit bij de gemeente kenbaar gemaakt.

#### **Verkoop van het woonperceel**

Aanvragers zijn ermee bekend dat voor zover opvolgende verkrijgers bij (tussentijdse) verkoop van het woonperceel dit wensen, zij de vergunning en verplichtingen voor wat betreft de flexwoning volledig overdragen aan de opvolgende verkrijgers. De bewoningsmutaties als gevolg van eigendomsoverdracht worden gemeld bij de gemeente via een schrijven 'mutatie bewoning flexwoning op adres.'

#### **Aansluiting nutsvoorzieningen en hemelwater**

Aanvragers zijn ermee bekend dat zij -voor zover van toepassing- zelf zorgdragen voor aansluiting op nutsvoorzieningen (niet zijnde gas) en daarvan de kosten voor hun rekening nemen.

#### **Gemeentelijke belastingen**

Aanvragers zijn bekend zijn met aanslagen voor gemeentelijke belastingen/heffingen;

#### **Bestuursrechtelijke handhaving**

Aanvragers bekend zijn met het gegeven dat de gemeente bestuursrechtelijk kan optreden wanneer na afloop van de vergunde periode, de flexwoning niet uit eigen beweging wordt verwijderd en deze niet vergunningsvrij behouden kan blijven.

**Datum:**

---

**Ondertekening:**

#### **Eigenaar(s)/Toestemminggever(s)**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

**Bewoner(s) hoofdwoning:**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

**Bewoner(s) flexwoning:**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

Privacy

Op de verwerking en uitwisseling van uw gegevens is de  
Wet bescherming persoonsgegevens van toepassing.  
Zie [rijksoverheid.nl/persoonsgegevens](http://rijksoverheid.nl/persoonsgegevens).

**Bijlage 4: Registratieformulier flexwoningen (op particuliere locaties) > 80 m<sup>2</sup> (tot maximaal 100 m<sup>2</sup>) voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg**



**1. Terrein-/woningeigenaar of toestemminggever\***

Naam (voluit)

Naam (voluit)

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

Woonadres:

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

**2. Hoofdbewoner(s) flexwoning\* voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg**

Naam (voluit):

Naam (voluit):

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Leeftijd\*\*:

Leeftijd\*\*:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

Woonadres:

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

\*\* voor zover de pre-mantelzorgontvanger nog niet de AOW leeftijd (67 jaar) heeft bereikt maar door een voortschrijdende aandoening een mantelzorgbehoefte in de nabije toekomst in de lijn der verwachting ligt, moet een verklaring van een medisch specialist -die de pre-mantelzorgbehoefte onderschrijft- als bijlage worden toegevoegd aan dit formulier.

Adres flexwoning/inschrijfadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:



### 3. Hoofdbewoner(s) hoofdwoning\*

Naam (voluit)

Naam (voluit)

---

Geboortedatum:

Geboortedatum:

Leeftijd\*\*:

Leeftijd\*\*

---

Woonadres:

Woonadres:

- Straat:
- Huisnummer:
- Postcode:
- Plaats:

---

\*kopie geldig identiteitsbewijs en bewijs van eigendom bijvoegen

\*\* voor zover de pre-mantelzorgontvanger nog niet de AOW leeftijd (67 jaar) heeft bereikt maar door een voortschrijdende aandoening een mantelzorgbehoefte in de nabije toekomst in de lijn der verwachting ligt, moet een verklaring van een medisch specialist -die de pre-mantelzorgbehoefte onderschrijft- als bijlage worden toegevoegd aan dit formulier.

### 4. Pre-mantelzorgverlener(s)

Naam (voluit):

Naam (voluit):

---

### 5. Pre-mantelzorgontvanger(s)

Naam (voluit):

Naam (voluit):

---

**6. Omschrijving van de sociale relatie tussen pre-mantelzorgverlener(s) en pre-mantelzorgontvanger(s) en bevestiging/motivering dat gelet op de (nauwe) sociale relatie de pre-mantelzorgverlener op den duur kan en zal voorzien in de in de nabije toekomst te verwachten (intensieve) zorgbehoefte van de pre-mantelzorgontvanger die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.**

---

---

---

---

---

---

### **Inschrijving op het woonadres**

Aanvragers zijn bekend met de noodzaak van toekenning van een huis/pandnummer aan de flexwoning en dat de hoofdbewoner(s) van de flexwoning zich inschrijft/inschrijven op het betreffende (tijdelijke) adres (aanvragers nemen daarvan de kosten voor hun rekening).

### **Beëindiging pre-mantelzorgsituatie**

Aanvragers zijn ermee bekend dat in geval van een verhuizing, in geval van overlijden of vanwege een andere oorzaak, een pre-mantelzorgsituatie kan ophouden te bestaan voordat de vergunde termijn verstreken is. Aanvragers zijn er mee bekend dat in dat geval de grondslag voor de verleende vergunning vervalst. In het geval de flexwoning een omvang heeft groter dan 80 m<sup>2</sup>, kan anders dan in geval van een flexwoning met een oppervlakte kleiner dan 80 m<sup>2</sup>, de grotere flexwoning met specifiek een doel voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg, niet tot het einde van de vergunde termijn op het terrein behouden blijven. Het gebruik moet worden gestaakt en de flexwoning van het terrein moet worden verwijderd. De beëindiging van een pre-mantelzorgsituatie vóór afloop van de vergunde termijn wordt door aanvragers binnen één maand na beëindiging gemeld aan de gemeente.

### **Aansluiting nutsvoorzieningen en hemelwater**

Aanvragers zijn ermee bekend dat zij -voor zover van toepassing- zelf zorgdragen voor aansluiting op nutsvoorzieningen (niet zijnde gas) en daarvan de kosten voor hun rekening nemen.

### **Gemeentelijke belastingen**

Aanvragers zijn bekend met aanslagen voor gemeentelijke belastingen/heffingen;

### **Bestuursrechtelijke handhaving**

Aanvragers bekend zijn met het gegeven dat de gemeente bestuursrechtelijk kan optreden wanneer:  
-na afloop van de vergunde periode, de flexwoning niet uit eigen beweging wordt verwijderd en deze niet vergunningsvrij behouden kan blijven.  
-vóór afloop van de vergunde termijn de pre-mantelzorgsituatie is beëindigd en het gebruik van de flexwoning niet op eigen initiatief wordt gestaakt en de flexwoning niet binnen 4 maanden na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie uit eigen beweging van het terrein is verwijderd;  
-wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning en de daarvan onderdeel uitmakende stukken. Een flexwoning die wordt gebruikt als pre-mantelzorgwoning hoeft niet te worden ontdaan van de voorzieningen die een gebruik voor woondoeleinden mogelijk maken wanneer de pre-mantelzorgsituatie is verworden tot een daadwerkelijke mantelzorgsituatie, dat met een medische verklaring is aangetoond en de situatie als vergunningsvrij kan worden aangemerkt. De flexwoning hoeft dan niet eerder te worden verwijderd dan nadat de mantelzorgsituatie is beëindigd.

**Datum:**

---

**Ondertekening:**

**Eigenaar(s)/Toestemminggever(s)**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

**Bewoner(s) hoofdwoning:**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

**Bewoner(s) flexwoning voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg:**

Naam:

Handtekening:

---

Naam:

Handtekening:

---

**Privacy**

Op de verwerking en uitwisseling van uw gegevens is de  
Wet bescherming persoonsgegevens van toepassing.  
Zie [rijksoverheid.nl/persoonsgegevens](http://rijksoverheid.nl/persoonsgegevens).

## **Bijlage 5: Besluit burgemeester en wethouders**

### **Gemeente Montferland – ‘Beleidsregels Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties’**

#### **Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland**

Voorgenomen het voorstel tot vaststelling van de beleidsregels ‘Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties’

overwegende dat:

de beleidsregels ‘Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties’ zoals vastgesteld 10 januari 2023 voorzagen in een nadere specificatie en aanvulling van artikel 10 van de beleidsregels ‘Planologische afwijkingmogelijkheden Wabo, 3e wijziging’ (gemeentelijk afwijkingenbeleid). In artikel 10 was aanvankelijk opgenomen dat aanvragen om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor een periode van ten hoogste 10 jaar separaat zouden worden behandeld en dat een zorgvuldige onderbouwing daaraan ten grondslag zou moeten liggen. Met het toetsingskader ‘Flexwoningen op particuliere locaties’ is daaraan een nadere invulling gegeven voor zover de aanvraag ziet op de plaatsing van flexwoning op particulier terrein;

dit op 10 januari 2023 vastgestelde toetsingskader (juridische) bijstelling en actualisatie behoeft;

deze bijstelling en actualisatie is verwerkt in de beleidsregels ‘Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties’;

gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet aanpassing van beleidsregels ‘Planologische afwijkingmogelijkheden Wabo, 3e wijziging’ (gemeentelijk afwijkingenbeleid) niet meer mogelijk is en het ‘Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties’ daarom voorziet in zelfstandige beleidsregels;

deze beleidsregels een volledig toetsingskader bevatten voor aanvragen om gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg dan wel voor aanvragen voor het plaatsen van een flexwoning op particulier terrein (al dan niet voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg);

wij bevoegd zijn tot vaststelling van deze beleidsregels dan wel een wijziging daarvan of aanvulling daarop;

wij op 12 maart jl. hebben besloten om de gemeenteraad via een raadsberaad te informeren over de door ons vastgestelde beleidsregels en om publicatie van de beleidsregels (en daarmee inwerkingtreding) uit te stellen in afwachting van de uitkomsten van dit raadsberaad;

het raadsberaad op 28 maart 2024 alsnog aanleiding heeft gegeven tot het doorvoeren van aanvullende wijzigingen;

deze wijzigingen zijn verwerkt in het ‘Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties’ d.d. 30 april 2024;

met het ‘Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties’ d.d. 30 april 2024 en de daarvan onderdeel uitmakende beleidsregels volledig kan worden ingestemd;

daarmee de beleidsregels ‘Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties’ als nadere specificatie en aanvulling van artikel 10 van de beleidsregels ‘Planologische afwijkingmogelijkheden Wabo, 3e wijziging’ (gemeentelijk afwijkingenbeleid), zoals vastgesteld op 10 januari 2023, kunnen worden ingetrokken;

de werking van de regeling wordt geëvalueerd een jaar na inwerkingtreding van de regeling waarna zo nodig bijstelling plaatsvindt;

geen sprake is van beletselen welke zich tegen vaststelling van deze beleidsregels ‘Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties’ d.d. 30 april 2024, verzetten;

gelet op de artikel 4:81 t/m 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht;

**Besluit**

1. Vaststellen van de Beleidsregels 'Toetsingskader flexwonen en pre-mantelzorgwonen op particuliere locaties' d.d. 30 april 2024 van de gemeente Montferland. De beleidsregels zijn van toepassing voor zover wordt gevraagd om gebruik van een bestaand bijgebouw voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg dan wel voor zover wordt gevraagd om plaatsing van een flexwoning op particulier terrein (al dan niet voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg);
2. Intrekken beleidsregels 'Toetsingskader flexwoningen op particuliere locaties' als nadere specificatie en aanvulling van artikel 10 van de beleidsregels 'Planologische afwijkingmogelijkheden Wabo, 3e wijziging' (gemeentelijk afwijkingenbeleid), zoals vastgesteld op 10 januari 2023.

Didam, 30 april 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Montferland,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. B.F.M. Booltink

mr. H.H. de Vries