

Gemeente Veenendaal - Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen - 2025

Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal tot vaststelling van de Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Veenendaal

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal;

- gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

- gelet op artikel 5.18, 5.21 en 5.36 van de Omgevingswet;

Besluit: vast te stellen de beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Veenendaal.

Artikel 1 Algemene bepalingen

1. Voor zover de begrippen niet nader worden omschreven in deze beleidsregel, hebben zij dezelfde betekenis als in de Omgevingswet, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn desalniettemin enkele begrippen (een-op-een) overgenomen uit de hiervoor genoemde wet- en regelgeving.
2. In deze beleidsregel wordt verstaan onder:
 1. **Achtererfgebied:** erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;
 2. **Bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
 3. **Het college:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal;
 4. **Mantelzorg:** hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep;
 5. **Pré-mantelzorg:** Een verwachte toekomstige mantelzorgsituatie, waarbij aannemelijk is gemaakt – op basis van een medische verklaring van een onafhankelijke partij – dat de zorgvrager binnen afzienbare tijd (richtlijn: tien jaar) mantelzorg nodig heeft;
 6. **Pré-mantelzorgwoning:** Een tijdelijke woonruimte voor maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon naar verwachting in de nabije toekomst mantelzorg zal verlenen aan, of ontvangen van, een bewoner van de hoofdwoning. De hoofdwoning wordt reeds bewoond door de toekomstige mantelzorger of mantelzorgontvanger.
3. Indien een begrip bij de toepassing van deze regeling niet eenduidig blijkt te zijn, bepaalt het college de nadere invulling of uitleg van dit begrip.

Artikel 2 Wettelijke grondslag

- artikel 5.18, 5.21 en 5.36 van de Omgevingswet;

Artikel 3 Reikwijdte

De reikwijdte van dit beleid betreft situaties waarin, met toepassing van artikel 22.6 van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een omgevingsplanactiviteit die strijdig is met het geldende omgevingsplan, om tijdelijk een pré-mantelzorgwoning mogelijk te maken.

Artikel 4 Voorwaarden pré-mantelzorgwoning

Het college kan, met toepassing van artikel 22.6 van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning verlenen voor een omgevingsplanactiviteit waarmee tijdelijk een pré-mantelzorgwoning wordt toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. er moet een duurzame sociale relatie zijn, aangegeven in het indicatieformulier (punt 1 indicatieformulier);
2. er moet een positief advies van een onafhankelijk medisch adviseur zijn, waarin staat dat binnen tien jaar een intensieve zorgbehoefte (mantelzorg) verwacht wordt;
3. de intentie tot het verlenen en ontvangen van mantelzorg wordt vastgelegd in het indicatieformulier, dat volledig is ingevuld en ondertekend door zowel de toekomstige zorgvrager als de beoogde mantelzorger. Uit dit formulier moet blijken dat aan de voorwaarden van het pré-mantelzorgbeleid wordt voldaan;
4. de vergunning wordt afgegeven voor maximaal 10 jaar. De vergunning vervalt bij een wijziging in de zorgrelatie;

5. bij beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie vervalt de vergunning automatisch. Binnen drie maanden moet de woning zijn verwijderd, of zodanig zijn aangepast dat deze niet langer als woonruimte kan worden gebruikt;
6. er mag maximaal één pré-mantelzorgwoning per perceel zijn met een maximum van twee bewoners in de desbetreffende pré-mantelzorgwoning;
7. de pré-mantelzorgwoning wordt bij voorkeur gerealiseerd in een bestaand bijgebouw. Bij nieuwbouw geldt dat de woning moet voldoen aan de regels voor reguliere bijbehorende bouwwerken volgens het geldende omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De woning moet passend zijn bij de verwachte zorgsituatie;
8. de verhoogde parkeerbehoefte moet opgelost worden op eigen terrein. Afwijking kan alleen bij een goed gemotiveerde onderbouwing in het indicatieformulier (punt 6 indicatieformulier);
9. de directe omgeving moet geïnformeerd en betrokken zijn. De resultaten hiervan moeten zijn vastgelegd in het indicatieformulier (punt 7 indicatieformulier);
10. het is niet toegestaan om een pré-mantelzorgwoning te realiseren als er al een mantelzorgwoning op het perceel aanwezig is. Daarnaast is de pré-mantelzorgwoning niet bedoeld voor recreatiewoning of tijdelijke huisvesting;
11. voor de pré-mantelzorgwoning wordt een nieuw huisnummer toegekend, de bewoners van de pré-mantelzorgwoning dienen zich op dit adres in te schrijven;
12. als toepassing van dit beleid in uitzonderlijke gevallen tot een onevenredige situatie zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd besluiten van het beleid af te wijken.

Artikel 5 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Veenendaal'.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op dag na publicatie.

Toelichting op de beleidsregel

Inleiding

De vergrijzing en de druk op het zorgstelsel vragen om nieuwe woonoplossingen. Pré-mantelzorgwoningen bieden toekomstige zorgvragers en mantelzorgers de mogelijkheid om tijdig dichtbij elkaar te wonen, nog vóór een acute zorgvraag ontstaat. Dit bevordert zelfredzaamheid, ontlast de formele zorg en voorkomt mogelijk opname in een zorginstelling. Omdat de Omgevingswet pas bij intensieve zorg ruimte biedt voor mantelzorgwoningen, overbrugt dit beleid dat gat door onder voorwaarden tijdelijk een extra woning toe te staan.

Opzet van de regeling in Veenendaal: doelgroep en voorwaarden

De gemeente Veenendaal kiest ervoor om pré-mantelzorgwonen mogelijk te maken onder voorwaarden en voor een specifieke doelgroep. Een pré-mantelzorgwoning is bedoeld voor een zorgvrager die binnen afzienbare tijd intensieve zorg nodig zal hebben, of voor een mantelzorger die dichtbij de toekomstige zorgvrager wil gaan wonen. Cruciaal is dat er een nauwe persoonlijke band bestaat tussen de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bewoners van de hoofdwoning (bijvoorbeeld ouders en kinderen). Het gaat nadrukkelijk niet om het creëren van een extra onafhankelijke huurwoning, maar om een tijdelijke woonoplossing in de sociale- of familiesfeer. Om die reden geldt dat slechts één zo'n eenheid per kavel is toegestaan en dat verkoop of zelfstandige bewoning door derden niet is gepermitteerd.

Beperkingen voor pré-mantelzorgwoningen in het buitengebied

Voor het realiseren van pré-mantelzorgwoningen in het buitengebied gelden aanvullende ruimtelijke eisen op basis vanuit de provinciale omgevingsverordening. In deze gebieden is het plaatsen van een (tijdelijke) extra woning niet toegestaan, omdat dit wordt beschouwd als een vorm van verstedelijking. Het buitengebied kent daarmee beperktere mogelijkheden dan de woongebieden binnen de bebouwde kom. De gemeente is verplicht deze aanvullende regels te volgen bij de beoordeling van aanvragen. Concreet betekent dit dat het in veel gevallen niet mogelijk is om een pré-mantelzorgwoning in het buitengebied toe te staan. Dit betreft onder andere de volgende gebieden:

- Ten zuiden van de Dijkstraat en omgeving
- Ten zuiden van het Gelders Benedeneind en Grebbeweg
- Fort aan de Buursteeg en omgeving
- Slaperdijk en omgeving
- Middelbuurtseweg en omgeving

De exacte begrenzingen en bijbehorende regels zijn te raadplegen via Regels op de kaart op het Omgevingsloket, onder de provinciale omgevingsverordening. In gebieden buiten het stedelijk gebied gelden aanvullende regels die het realiseren van pré-mantelzorgwoningen beperken.

Medische onderbouwing als harde eis

Een belangrijk element van de aanpak is dat een medische onderbouwing – gegeven door een door de gemeente aangewezen instantie - verplicht is. Concreet houdt dit in dat een onafhankelijke medische adviseur moet verklaren dat naar verwachting binnen ongeveer tien jaar intensieve zorg nodig zal zijn

voor de betreffende persoon. Hiermee wordt objectief vastgesteld dat het vooruitzicht op mantelzorg reëel is. Pas bij zo'n prognose kan de gemeente de aanvraag toestaan.

Vergunningplicht, regie en handhaving

Onder de nieuwe Omgevingswet en het daar bijbehorende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is een reguliere mantelzorgwoning – dus bij actuele mantelzorg – in veel gevallen vergunningvrij toegestaan als ondergeschikte bouwwerk op het erf, mits voldaan wordt aan de definitie van mantelzorg (langdurige zorg voor een hulpbehoevende in een sociaal verband). Bij pré-mantelzorg is echter nog geen sprake van intensieve zorg, waardoor de activiteit niet binnen de vergunningvrije categorie valt. Er is daarom vaak een omgevingsvergunning vereist voor het afwijken van het omgevingsplan om een pré-mantelzorgwoning te mogen gebruiken of bouwen. De gemeente Veenendaal houdt middels deze vergunningplicht de regie in handen. Elke aanvraag wordt getoetst aan de hieronder beschreven criteria voordat een vergunning verleend wordt. Wordt er niet voldaan aan de voorwaarden, dan weigert het college de vergunning. Ook kan via de vergunningvoorschriften precies worden vastgelegd hoe de pré-mantelzorgwoning gebruikt mag worden en onder welke omstandigheden deze weer moet worden verwijderd. Mocht na verloop van tijd blijken dat de pré-mantelzorgwoning niet (meer) wordt gebruikt voor het beoogde doel – bijvoorbeeld als de beoogde zorgvrager er niet (meer) woont of indien er andere personen intrekken – dan kan de gemeente handhavend optreden op basis van de vergunning(voorwaarden) en deze zo nodig intrekken. Een mantelzorgwoning moet voldoen aan de gangbare bouwregels voor bijgebouwen qua maatvoering. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van flexibele of demontabele bouwmethoden, zodat het bouwwerk na verloop van de zorgperiode weer weg kan zonder blijvende ruimtelijke impact.

Indicatieformulier

Bij het indienen van een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning is het verplicht om het indicatieformulier pré-mantelzorgwoning volledig in te vullen en te ondertekenen. Dit formulier is bedoeld om inzicht te geven in de relatie tussen zorgvrager en mantelzorger, de verwachte zorgbehoefte, de ruimtelijke situatie (zoals parkeergelegenheid), en de wijze waarop omwonenden zijn geïnformeerd. Ook wordt hiermee verklaard dat het gebruik van de woning tijdelijk is en uitsluitend bedoeld voor een verwachte toekomstige mantelzorgsituatie. Door deze informatie vooraf vast te leggen, kan de gemeente zorgvuldig toetsen of aan de voorwaarden wordt voldaan en wordt oneigenlijk gebruik van de regeling voorkomen. Het formulier draagt daarmee bij aan een transparante, eerlijke en uitvoerbare afhandeling van aanvragen.

Voorwaarden toegelicht

Om de uitvoering van het pré-mantelzorgbeleid in goede banen te leiden, is het noodzakelijk om heldere en toetsbare voorwaarden te stellen. De volgende paragrafen lichten de belangrijkste voorwaarden toe, waaronder de vereisten voor de medische indicatie, de tijdelijke aard van de vergunning, de locatie-eisen, en de maximale omvang van de woonruimte.

1. Doelgroep en relatie tot zorgvrager

De pré-mantelzorgwoning is uitsluitend bedoeld voor personen waarbij, op basis van medische gronden, verwacht wordt dat binnen tien jaar een mantelzorgrelatie ontstaat met de hoofdbewoner van het perceel. Daarnaast moet er sprake zijn van een duurzame sociale relatie, zoals een familie- of levensband, waarbij sprake is van betrokkenheid en daadwerkelijke intentie tot zorg.

2. Medische verklaring

Bij de aanvraag vraagt de gemeente Veenendaal een onafhankelijke medische verklaring aan bij een door de gemeente aangewezen onafhankelijke medische adviseur, waarin staat dat binnen tien jaar een intensieve zorgbehoefte (mantelzorg) verwacht wordt. De verklaring wordt opgesteld door deze onafhankelijke medische adviseur en de kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

3. Mantelzorgintentieverklaring

Bij de vergunningsaanvraag wordt een intentieverklaring ondertekend door zowel de toekomstige zorgvrager als de mantelzorger, waarin zij verklaren dat het de bedoeling is om mantelzorg te verlenen en te ontvangen zodra de situatie zich voordoet. Hiermee wordt bevestigd dat de pré-mantelzorgwoning uitsluitend wordt gebruikt als voorbereiding op een toekomstige zorgsituatie, en niet als reguliere woonruimte.

4. Tijdelijkheid en vergunning

Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning is een omgevingsvergunning vereist. Deze vergunning wordt verleend voor een periode van maximaal tien jaar. Aan de vergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de pré-mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan zolang sprake is van een verwachte zorgrelatie of een duidelijke aanloop naar mantelzorg. Bij wijziging in de betrokken zorgrelatie – bijvoorbeeld wanneer een andere persoon zorg ontvangt of verleent – moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Indien binnen de vergunningsperiode daadwerkelijk mantelzorg wordt verleend, dient dit gemeld te worden aan het college. De bewoning kan dan worden voortgezet op basis van de geldende regels voor mantelzorgwoningen. De vergunning is gekoppeld aan de mantelzorgontvanger. Zodra de situatie verandert – bijvoorbeeld bij verhuizing of wanneer deze overgaat in een daadwerkelijke mantelzorgrelatie – vervalt de vergunning binnen drie maanden na beëindigen van de situatie. Dit is als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld. Indien na afloop van de vergunningsperiode van tien jaar nog steeds geen sprake is van een daadwerkelijke mantelzorgsituatie, maar er nog wel sprake is van een verwachte zorgbehoefte, dient een nieuwe vergunning te worden aange-

vraagd. De situatie wordt dan opnieuw beoordeeld, waarbij opnieuw aannemelijk moet worden gemaakt – met een medische verklaring – dat binnen afzienbare tijd sprake zal zijn van intensieve zorg. Indien hiervan geen sprake (meer) is, wordt de vergunning niet verlengd.

5. Verwijderplicht na beëindiging gebruik

Wanneer de pré-mantelzorgsituatie eindigt, moet de woning binnen drie maanden verwijderd zijn en blijven (bij een losse unit) of zodanig zijn aangepast dat deze niet langer geschikt is voor bewoning (bijvoorbeeld door het verwijderen van de woonvoorzieningen, zoals keuken en badkamer). De gemeente kan handhavend optreden indien de verwijdering niet binnen de gestelde termijn plaatsvindt.

6. Aantal en gebruik

Per perceel mag maximaal één pré-mantelzorgwoning worden geplaatst. Er mogen maximaal twee personen wonen, bijvoorbeeld de toekomstige zorgvrager en/of mantelzorger met partner.

7. Ruimtelijke inpassing

Een pré-mantelzorgwoning kan worden gerealiseerd binnen bestaande bebouwing of in de vorm van een nieuw bijbehorend bouwwerk. In beide gevallen gelden dezelfde regels als voor reguliere bijbehorende bouwwerken. Voor het bouwen of verbouwen zijn het geldende omgevingsplan en het besluit bouwwerken leefomgeving leidend.

1. Voorkeur voor hergebruik bestaande bouwwerken
Het is toegestaan – en vanuit duurzaamheid ook wenselijk – om een pré-mantelzorgwoning te realiseren in een bestaand bijbehorend bouwwerk. Hergebruik voorkomt onnodige nieuwbouw en beperkt kapitaalvernietiging bij sloop na beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie.
2. Zelfstandigheid en passende voorzieningen
Als de mantelzorg ontvangende in de pré-mantelzorgwoning gaat wonen, moet deze voldoende woonruimte en passende voorzieningen bieden, afgestemd op de verwachte zorgsituatie.

8. Parkeren

De verhoogde parkeerbehoefte (volgens de parkeernota) als gevolg van de pré-mantelzorgwoning moet op eigen terrein worden opgelost. Afwijken is alleen mogelijk als in het indicatie formulier onderbouwd kan worden dat er geen parkeerdruk toeneemt (bijvoorbeeld doordat de mantelzorgontvanger geen auto kan gebruiken). Aangezien Veenendaal weinig openbare ruimte beschikbaar heeft voor nieuwe parkeerplaatsen, is dit beleid nodig om parkeerdruk te beperken en de woonkwaliteit in stand te houden.

9. Participatie en effecten op de directe omgeving

De initiatiefnemer is verplicht om de directe omgeving actief te informeren en te betrekken bij het plan voor een nieuwe pré-mantelzorgwoning. De uitkomsten van deze participatie worden vastgelegd in het indicatieformulier, dat als bijlage wordt meegeleverd bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Door bewoners tijdig te betrekken, kunnen eventuele zorgen vroeg worden besproken en ontstaat er meer draagvlak in de buurt. Dit helpt om conflicten of bezwaarprocedures in een later stadium te voorkomen.

10. Samenloop met mantelzorgwoningen

De regeling is niet van toepassing als er al een mantelzorgwoning aanwezig is op het perceel. De regeling is ook niet bedoeld voor recreatiewoningen of tijdelijke huisvesting. Deze beperking voorkomt verwarring en garandeert dat de regeling alleen wordt ingezet waarvoor zij bedoeld is.

11. Huisnummer

Bij het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning wordt een afzonderlijk huisnummer toegekend. De bewoners van de mantelzorgwoning dienen zich op dit adres in te schrijven.

12. Hardheidsclausule

Als toepassing van dit beleid in uitzonderlijke gevallen tot een onevenredige situatie zou leiden, kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd besluiten van het beleid af te wijken. Zo blijft er ruimte voor maatwerk waar dat nodig is.

Indieningsvereisten

Bij het indienen van een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning dient de initiatiefnemer in ieder geval de volgende stukken aan te leveren:

1. Volledig ingevuld aanvraagformulier voor een omgevingsvergunning: Conform het standaard formulier in het Omgevingsloket.
2. Situatietekening van de bestaande en de nieuwe situatie: Waarop duidelijk is aangegeven waar de pré-mantelzorgwoning wordt geplaatst in relatie tot het hoofdgebouw, perceelgrenzen, bestaande bebouwing en voorzieningen. Ook moet te zien zijn hoe het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, tenzij uit het indicatieformulier blijkt dat er geen extra parkeerdruk ontstaat.
3. Ondertekend indicatieformulier pré-mantelzorgwoning Hierin wordt door de zorgvrager en mantelzorger in ieder geval verklaard: dat er sprake is van een duurzame sociale relatie, dat er een verwachte zorgbehoefte binnen tien jaar is, dat zij instemmen met de voorwaarden van tijdelijk gebruik, het participatieverslag, en hoe wordt omgegaan met parkeervoorzieningen en de inpassing hiervan.

Hoe vraag je een vergunning voor een pré-mantelzorgwoning aan?

1. Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning is een omgevingsvergunning nodig. Deze vergunning kan worden aangevraagd via het landelijke Omgevingsloket. Hier selecteert u de

- juiste activiteit (afwijken van regels in het omgevingsplan – Aanvraag vergunning) en dient u de benodigde documenten, genoemd onder indieningsvereisten, in (als bijlagen bij de vergunning).
2. Na ontvangst van de aanvraag controleert de gemeente Veenendaal eerst of het plan voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden zoals opgenomen in dit beleid.
 3. Als de aanvraag ruimtelijk akkoord is bevonden, schakelt de gemeente een onafhankelijk medische adviseur in om de zorgbehoefte te beoordelen. Deze partij neemt vervolgens contact op met de initiatiefnemer en/of de beoogde bewoner(s) om de situatie in kaart te brengen. Op basis van dit onderzoek stelt de zorgpartij een medische verklaring op. De medische beoordeling duurt gemiddeld 20 werkdagen vanaf het moment dat de medisch adviseur start met het onderzoek.
 4. Zodra de gemeente het medisch advies ontvangt, wordt de aanvraag integraal beoordeeld: zowel de ruimtelijke als de zorginhoudelijke aspecten worden meegewogen. Als aan alle voorwaarden is voldaan, wordt de omgevingsvergunning verleend voor de duur van maximaal tien jaar. Is niet aan de voorwaarden voldaan, dan wordt de aanvraag afgewezen.
 5. De kosten voor het medische advies zijn voor rekening van de aanvrager en worden via de leges in rekening gebracht.
 6. Voor vragen over de procedure kunnen initiatiefnemers contact opnemen met het gemeentelijk omgevingsloket.

Ondertekening

Aldus besloten door burgemeester en wethouders van Veenendaal in de vergadering van 16 juni 2025
Burgemeester en wethouders van Veenendaal,
mevrouw drs. S. Deelstra
gemeentesecretaris
de heer K. G. J. Kats
Burgemeester