

Beleid pré-mantelzorgwoningen Pijnacker-Nootdorp

De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp;

gezien het voorstel van het college van 2 september 2025;

gelet op artikel 108, eerste lid juncto artikel 147, tweede lid van de Gemeentewet en pagina 40 van de woonzorgvisie Pijnacker-Nootdorp 2023-2030;

besluit:

1. De raad voor te stellen de nota van beantwoording zienswijze vast te stellen
2. De raad voor te stellen het beleid pré-mantelzorgwoningen gewijzigd vast te stellen

1.0 Inleiding

Voor u ligt het beleid voor pré-mantelzorgwoningen in Pijnacker-Nootdorp. Daarmee wordt het in Pijnacker-Nootdorp mogelijk om voor het moment dat de mantelzorg echt nodig is, alvast te anticiperen op die zorgvraag. Meer mogelijkheden om elkaar te ondersteunen, dat past bij de ambities die door de gemeenteraad zijn vastgelegd in onder andere de omgevingsvisie, de visie op het sociaal domein en de woonzorgvisie.

Mantelzorgers vervullen een belangrijke rol in de samenleving. Mantelzorgers zorgen vaak langdurig en onbetaald voor een naaste met een ziekte, beperking of een ouderdomsprobleem. Deze zorg geven zij vaak met veel liefde, toewijding en doorzettingsvermogen. Als gemeente vinden wij het belangrijk dat we mantelzorgers ook ondersteunen in onder andere hun woonbehoefte. Dit beleid is daarop een aanvulling

Het Rijk heeft bepaald dat het onder voorwaarden mogelijk is om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te realiseren. Eén van de voorwaarden is dat uit een medische indicatie moet blijken dat de mantelzorg direct nodig is of misschien zelfs al nodig is. In dit beleid staat op welke manier het in Pijnacker-Nootdorp mogelijk is om voor de periode die daaraan vooraf gaat, alvast tijdelijk een pré-mantelzorgwoning te realiseren. Er hoeft dan nog geen sprake te zijn van intensieve zorg, maar het moet wel aannemelijk zijn dat er in de toekomst (een periode van tien jaar) een zorgbehoefte ontstaat. Het is daarmee een lokale toevoeging aan en binnen de landelijke regelgeving.

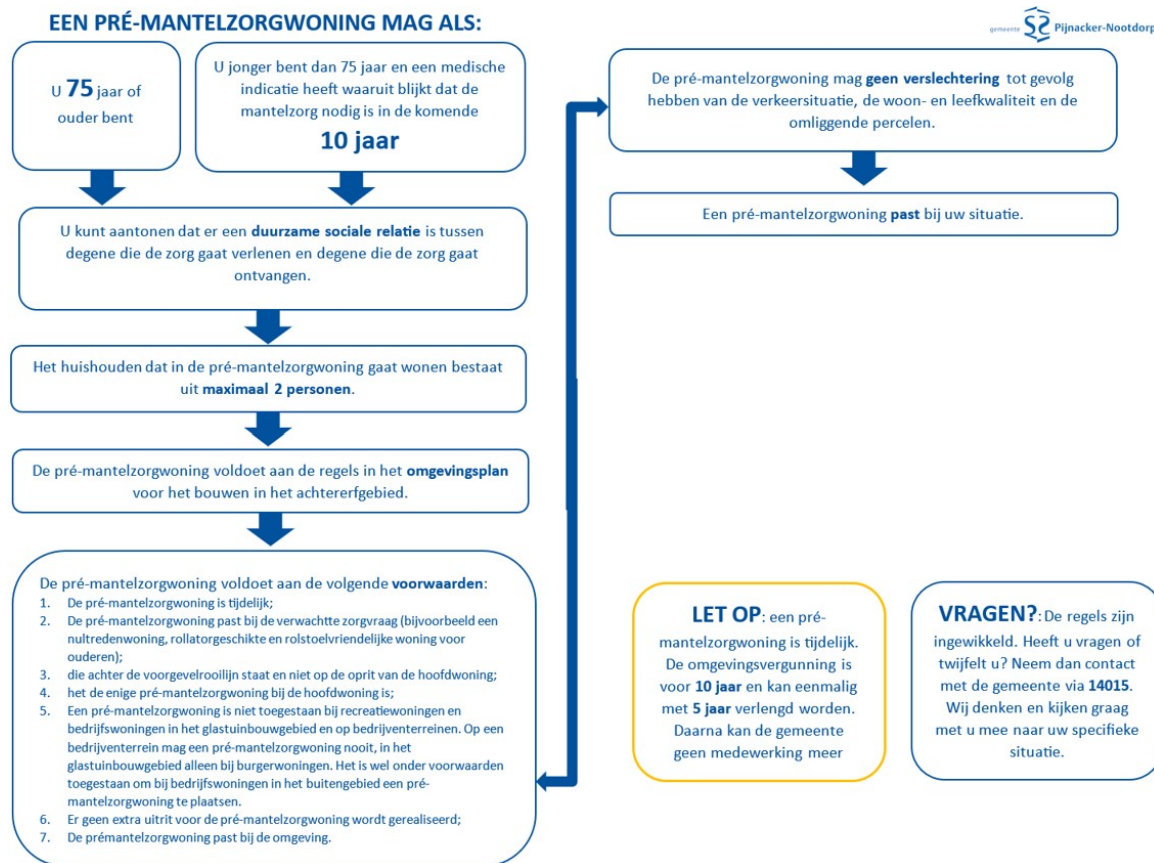
Het is belangrijk om te weten dat een pré-mantelzorgwoning altijd tijdelijk is. We maken met dit beleid gebruik van de wettelijke mogelijkheden om tot 10, maar maximaal 15 jaar medewerking te verlenen. In die periode moet de mantelzorg een feit zijn geworden (u moet dan de indicatie hebben van de medisch specialist) of zijn vervallen. De tijdelijke mogelijkheden vervallen dan.

We zien dat goede ondersteuning en zorg voor inwoners onder druk staat door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, personeelstekorten en oplopende kosten. Niet alle woningen in onze gemeente sluiten aan bij een toenemende zorgvraag. Er staan veel grote woonhuizen in onze gemeente en relatief weinig kleine woningen en appartementen. Hoe groter het huis, hoe moeilijker het is om langer zelfstandig thuis te wonen.

Met het mogelijk maken van pré-mantelzorgwoningen wil de gemeente Pijnacker-Nootdorp inwoners die voor elkaar willen zorgen ondersteunen. Door voorwaarden te verbinden aan de pré-mantelzorgwoningen wordt ook geborgd dat het woon- en klimaat voor de omgeving niet onevenredig wordt aangetast. Mantelzorg is voor en door mensen. Iedereen is anders en iedere situatie is anders. Dat betekent dat we niet alle situaties kunnen voorzien. In het beleid is daarom een hardheidsclausule opgenomen. Daarmee kunnen we in uitzonderlijke situaties afwijken van dit beleid wanneer dit onredelijke gevolgen zou hebben.

Zienswijze

Het pré-mantelzorgbeleid heeft van 12 juni 2025 tot en met 24 juli 2025 ter inzage gelegen. Bij de start van de zienswijzeperiode zijn verschillende betrokken organisaties geattendeerd op het feit dat dit beleid ter inzage ging. Daarnaast zijn ook de woningcorporaties benaderd over de ter inzage periode van dit beleid. Verder heeft in de Telstar van 12 juni een bericht gestaan. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er wijzigingen gemaakt in de tekst.



2.0 De bewoners

Een pré-mantelzorgwoning is niet zomaar een extra woning in de achtertuin waar iedereen mag wonen. Tussen de bewoners van de bestaande (hoofd)woning en bewoners van de pré-mantelzorgwoning moet een aantoonbare sociale relatie bestaan en het moet aannemelijk zijn dat de bewoners binnen een periode van 10 jaar zorg nodig hebben. In dit hoofdstuk staat welke eisen we stellen aan de bewoners van een pré-mantelzorgwoning en beschrijven we waarom we die eisen stellen.

2.1 Duurzame sociale relatie

Mantelzorg wordt vrijwillig gedaan en is gebaseerd op de sociale relatie. Het gaat dus niet om een economische relatie zoals bijvoorbeeld in het kader van een hulpverlenend beroep. Het meest bekende voorbeeld van mantelzorg is wanneer kinderen voor hun ouders willen zorgen. Deze vrijwillige en sociale relatie staat ook bij pré-mantelzorg centraal. Daarom stellen we de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een aantoonbare, duurzame sociale relatie tussen de toekomstige zorgverlener en de zorgontvanger. We vragen om een verklaring te overleggen waarin staat dat zowel degene die zorg gaat leveren als degene die de zorg gaat ontvangen dit onderschrijft.

2.2 De verwachte behoefte aan mantelzorg

Bij een pré-mantelzorgwoning wordt er geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte. Deze behoefte doet zich dus nog niet voor. Wellicht ziet u aankomen dat er binnen elke jaren mantelzorg nodig zal zijn vanwege de leeftijd of vanwege een progressieve ziekte. Dan past een pré-mantelzorgwoning wellicht bij uw situatie. We maken daarbij onderscheid naar twee situaties waarin sprake is van een te verwachten behoefte aan mantelzorg.

De eerste is gebaseerd op leeftijd. Inwoners van 75 jaar of ouder komen altijd in aanmerking voor pré-mantelzorg. Daar is geen nadere sociaal-medische verklaring voor nodig. Hoewel veel senioren nog fit en vitaal zijn, ontstaan in de periode tussen 75 en 85 wel steeds meer afhankelijkheden, bijvoorbeeld door afnemende mobiliteit. Ook zien we vanaf die leeftijd steeds meer behoefte ontstaan om kleiner te gaan wonen. De leeftijd van 75 jaar hanteren we ook in bijvoorbeeld onze Woonzorgvisie als leeftijds-grens voor senioren.

De tweede situatie is voor mensen die jonger zijn dan 75 jaar. Aan deze groep vragen we een verklaring waaruit blijkt dat binnen tien jaar de mantelzorg, zoals beschreven in de vergunningsvrije mantelzorgwoning, aan de orde zal zijn. Hoewel dit waarschijnlijk minder vaak voorkomt, willen we ook met deze

tweede vorm van pré-mantelzorg in dit beleid rekeninghouden. Denk bijvoorbeeld aan inwoners die te maken hebben met een progressieve ziekte.



2.3 Grootte van het huishouden in de pré-mantelzorgwoning

In bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is beschreven onder welke voorwaarden een mantelzorgwoning vergunningsvrij is. Een onderdeel daarvan is dat het moet gaan om één huishouden van maximaal twee personen. Minimaal één persoon uit dit huishouden moet mantelzorg verlenen of ontvangen. Aangezien een pré-mantelzorgwoning (vaak) later een vergunningsvrije mantelzorgwoning wordt, sluiten we in dit beleid aan bij de eisen van de Bbl. Zo zorgen we voor een soepele overgang van tijdelijke pré-mantelzorg naar vergunningsvrije mantelzorg.

2.4 Samenvatting voorwaarden bewoners pré-mantelzorgwoning

1. Door middel van een schriftelijke verklaring moet worden aangetoond dat er sprake is van een duurzame sociale relatie tussen de (toekomstige) zorgverlener en de zorgontvanger;
2. Van een te verwachten zorgbehoefte is sprake:
 - a) Wanneer ten minste één van de bewoners van de hoofdwoning of de gevraagde pré-mantelzorgwoning ouder is dan 75 jaar;
 - b) Wanneer uit een verklaring van een zorgprofessional blijkt dat binnen tien jaar sprake zal zijn van een mantelzorgsituatie.
3. In een pré-mantelzorgwoning mag maximaal één huishouden bestaande uit maximaal twee personen wonen. De bewoner van de pré-mantelzorgwoning is of de (toekomstige) zorgverlener of de zorgontvanger.

3.0 De pré-mantelzorgwoning

Belangrijk kenmerk van een pré-mantelzorgwoning is dat deze tijdelijk is. Bij de keuze voor de vorm van de pré-mantelzorgwoning is het belangrijk om dat altijd mee te wegen. Een pré-mantelzorgwoning kan op verschillende manieren worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door deze in de tuin te plaatsen, een aanbouw aan de woning te realiseren of door een bestaande schuur of garage om te bouwen. In dit hoofdstuk staat beschreven aan welke voorwaarden een pré-mantelzorgwoning moet voldoen. Ook staat uitgelegd waarom deze voorwaarden gesteld worden.

3.1 Bouw- en gebruiksmogelijkheden pré-mantelzorgwoning

Wanneer u voldoet aan de kenmerken van de bewoners, dan is het goed om te kijken onder welke voorwaarden een pré-mantelzorgwoning kan worden gebouwd. Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning is altijd een omgevingsvergunning nodig. U kunt een pré-mantelzorgwoning realiseren door:

1. Een pré-mantelzorgwoning als tijdelijk gebouw in de tuin;
2. Een bestaande garage of schuur verbouwen tot pré-mantelzorgwoning;
3. Een permanent gebouw bouwen dat eerst als pré-mantelzorgwoning en daarna als schuur of garage kan worden gebruikt.

Voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (zoals aan-, uit- en bijgebouwen) sluit de gemeente Pijnacker-Nootdorp aan bij de landelijke bepalingen voor vergunningsvrij bouwen. Deze regels zijn opgenomen in het omgevingsplan Pijnacker-Nootdorp (inclusief de Bruidsschat) en het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dat betekent dat er grens zit aan de oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied. Op pagina 12 vindt u hierover meer informatie.

Wanneer de pré-mantelzorg overgaat in mantelzorg dan moet worden voldaan aan de regels voor vergunningsvrije mantelzorg. In Pijnacker-Nootdorp zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden zo opgesteld dat die overgang zonder bouwkundige aanpassingen gaat. U hoeft alleen de gemeente te informeren door een brief of mail te sturen.

Wanneer de pré-mantelzorg eindigt door overlijden of verhuizing en er geen sprake meer is van een vorm van mantelzorg dan moet het beëindigd worden. Als u een tijdelijke unit hebt geplaatst dan moet deze weg worden gehaald, binnen zes maanden na afloop van de pré-mantelzorg. Wanneer u in een permanent gebouw tijdelijk voorzieningen hebt aangebracht voor de pré-mantelzorg, dan moeten binnen dezelfde periode van zes maanden de voorzieningen die het gebouw een woning maken worden verwijderd. Dat betekent dat voorzieningen zoals de keuken, badkamer en het toilet eruit moeten worden gehaald. Dit moet overigens ook bij een mantelzorgwoning. We sluiten aan bij de landelijke regelgeving.

Tijdelijk voor maximaal 15 jaar

Het is belangrijk dat u zich realiseert dat een pré-mantelzorgwoning altijd tijdelijk is. Er wordt medewerking verleend voor een periode van 10 jaar. Soms kan deze periode nog met 5 jaar worden verlengd. Aan een periode van meer dan 15 kan de gemeente niet meewerken. Dat mag wettelijk niet (Besluit bouwwerken leefomgeving).

3.2 Eisen aan de pré-mantelzorgwoning

Aan de pré-mantelzorgwoning stelt de gemeente verschillende eisen. Enerzijds om te zorgen dat deze geschikt is voor de toekomstige bewoners en anderzijds om de tijdelijke woning goed te laten aansluiten bij de omgeving.

a. Passend bij de toekomstige zorgvraag

Een pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd met het oog op een toekomstige zorgvraag. Daarom is het belangrijk dat de pré-mantelzorgwoning niet alleen voldoet aan de eisen de bewoners daar nu aan stellen, maar ook aan zorgbehoefte die op de lange termijn wordt verwacht. Zo kunnen de bewoners daar langer blijven wonen, zonder dat daar aanvullende maatschappelijke kosten voor hoeven te worden gemaakt. Dat sluit aan bij de uitgangspunten uit de Woonzorgvisie Pijnacker-Nootdorp en onze inzet op preventie en het voorkomen van kosten in de Wet maatschappelijke ondersteuning. We beoordelen aan de hand van de indicatie die door de zorgprofessional is afgegeven of de pré-mantelwoning voldoet aan verwachte zorgbehoefte. Bijvoorbeeld of deze zonder treden moet zijn, rollatorgeschikt en/of rolstoelvriendelijk.

b. Een goede ruimtelijke inpassing en kwaliteit

Een pré-mantelzorgwoning is een tijdelijk bouwwerk. Desondanks is het, ook voor de omgeving, van belang dat de uitstraling van de pré-mantelzorgwoning aansluit bij de omgeving. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente beschermd en behouden. We verwachten dat een pré-mantelzorgwoning in de meeste gevallen welstandsvrij is. Dat komt omdat bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied aangemerkt zijn als welstandsvrije objecten in de gemeentelijke welstandsnota. Bovendien hoeven tijdelijke bouwwerken niet naar welstand. Mocht een aanvraag niet welstandsvrij zijn wordt de aanvraag voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit.

c. Achter de voorgevelrooilijn en in het achtererf

Net als voor andere (reguliere) bijbehorende bouwwerken (zoals aan-, uit- en bijgebouwen) geldt dat een pré-mantelzorgwoning alleen achter de voorgevelrooilijn geplaatst mag worden. De voorgevelrooilijn is de lijn die langs de voorkant van de hoofd woning loopt. Overigens geldt dit ook voor de vergunningsvrije mantelzorgwoning. Deze voorwaarde zorgt ervoor dat de regels voor bebouwing op elkaar aansluiten.

d. Tijdelijke voorziening

De pré-mantelzorgwoning en de mantelzorgwoning zijn altijd tijdelijk van aard. De pré-mantelzorgwoning is een tijdelijk bouwwerk zoals bedoeld in bijlage 1 van artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een tijdelijk bouwwerk mag maximaal 15 jaar staan op dezelfde locatie. In Pijnacker-Nootdorp wordt een pré-mantelzorgwoning verleend voor een periode van 10 jaar. In die periode moet de zorgvraag zich voordoen. Zodra de zorgvraag zich voordoet, wordt de pré-mantelzorgwoning een mantelzorgwoning. Die mag blijven staan totdat de mantelzorg niet meer nodig is. Mocht de mantelzorg zich niet binnen de 10 jaar voordoen, dan kan in bijzondere gevallen nog 5 jaar langer medewerking verleend worden zodat de pré-mantelzorgwoning kan blijven staan. De pré-mantelzorgwoning (of mantelzorgwoning) mag niet gerealiseerd worden door bijvoorbeeld woningsplitsing of een andere zelfstandige toevoeging van woonruimte. Voor regels over deze manier van wijziging van de woning kunt u kijken in het omgevingsplan, de huisvestingsverordening en de beleidsnota Woningvoorraad.

e. Eén mantelzorgwoning per hoofd woning

Per hoofdwoning mag er één mantelzorgwoning toegevoegd worden. Om die reden is gekozen om ook één pré-mantelzorgwoning toe te staan per hoofdwoning. Op deze manier sluiten de regels van de vergunningsvrije mantelzorgwoning aan bij de pré-mantelzorgwoning.

f. Niet op bedrijventerrein en bij bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied

Een pré-mantelzorgwoning is toegestaan bij burgerwoningen en onder voorwaarden bij bedrijfswoningen in het buitengebied. Het is dus niet toegestaan bij recreatiewoningen en bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied en op bedrijventerreinen. Een recreatiewoning mag niet (permanent) worden bewoond en daardoor kan er ook geen sprake zijn van een (aankomende) mantelzorgsituatie. Daarnaast is het niet toegestaan bij bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied en op de bedrijventerreinen om ervoor te zorgen dat omliggende bedrijven niet nadelig beïnvloed worden door de plaatsing van de pré-mantelzorgwoning. In het glastuinbouwgebied mag een pré-mantelzorgwoning wel geplaatst worden als het bij een burgerwoning is (en dus niet bij een bedrijfswoning is). Op bedrijventerreinen is het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning nooit toegestaan. Dit om de omliggende bedrijven en de ruimte om te ondernemen te beschermen. Bij bedrijfswoningen in het buitengebied mag het onder voorwaarden wel. In het buitengebied is vaak meer ruimte. De afstanden tussen woningen en bedrijven is hier groter dan in bijvoorbeeld de glastuinbouwgebieden en op de bedrijventerreinen. Wel wordt altijd getoetst om omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering gehinderd worden.

g. Geen extra uitrit

Een pré-mantelzorgwoning is een tijdelijk bouwwerk, dat op het achtererf van de hoofdwoning mag worden gerealiseerd. Vanwege de tijdelijke aard verlenen we geen medewerking aan een extra uitrit. De bewoners van de pré-mantelzorgwoning moeten dus gebruik maken van de bestaande voorzieningen op het perceel of in de omgeving.

h. Niet op de oprit

Ook is het niet toegestaan dat de pré-mantelzorgwoning op een eigen oprit geplaatst wordt. De kans bestaat dat auto's die normaal op de oprit geplaatst worden op straat geparkeerd gaan worden. Dit kan de parkeerdruk vergroten in een buurt en om dit te voorkomen is het belangrijk dat de pré-mantelzorgwoning niet op een oprit geplaatst wordt.

i. Eigen huisnummer

Wanneer u een vergunning voor een pré-mantelzorgwoning aanvraagt dan moet u ook een huisnummer aanvragen. Dit kan tegelijkertijd. Daarmee hebben we als gemeente meer inzicht in waar de pré-mantelzorgwoningen staan. Bewoners van de pré-mantelzorgwoning kunnen zelf kiezen of ze zich inschrijven op het huisnummer van de pré-mantelzorgwoning of de hoofdwoning. Voor financiële regelingen, zoals uitkeringen, AOW en toeslagen, heeft dat soms voordelen (bijvoorbeeld AOW). Het brengt voor andere regelingen zoals gemeentelijke heffingen weer hogere kosten met zich mee.

3.3 Samenvatting voorwaarden pré-mantelzorgwoning

1. De pré-mantelzorgwoning moet gerealiseerd te worden binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden op grond van het omgevingsplan. Er mag niet meer gebouwd worden dan dat het omgevingsplan voorschrijft of vergunningsvrij is. In het buitengebied of in het glastuinbouwgebied geldt daarnaast dat de pré-mantelzorg woning binnen de bestemming wonen gebouwd moet worden
2. Aan de pré-mantelzorgwoning worden de volgende eisen gesteld:
 - a. De pré-mantelzorgwoning past bij de verwachte zorgvraag die blijkt uit de eventuele indicatie van een zorgprofessional (bijvoorbeeld een nultredenwoning die rollatorgeschikt en rolstoelvriendelijk is.
 - b. De uitstraling van de pré-mantelzorgwoning past binnen de omgeving en wordt beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit;
 - c. De pré-mantelzorgwoning moet achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
 - d. De pré-mantelzorgwoning is altijd tijdelijk van aard en mag geen toevoeging zijn van de woningvoorraad;
 - e. Er mag maximaal 1 pré-mantelzorgwoning worden toegevoegd per hoofdwoning;
 - f. Een pré-mantelzorgwoning is niet toegestaan bij recreatiewoningen en bedrijfswoningen in het glastuinbouwgebied en op bedrijventerreinen. Op een bedrijventerrein mag een pré-mantelzorgwoning nooit, in het glastuinbouwgebied alleen bij burgerwoningen. Het is wel onder voorwaarden toegestaan om bij bedrijfswoningen in het buitengebied een pré-mantelzorgwoning te plaatsen.

- g. Een extra uitrit voor de ontsluiting van een pré-mantelzorgwoning op een perceel is niet toegestaan;
- h. De pré-mantelzorgwoning mag niet op eigen oprit geplaatst worden.
- i. De pré-mantelzorgwoning krijgt een eigen huisnummer

Intermezzo bouw- en gebruiksregels pré-mantelzorgwoning

In het omgevingsplan staat wat er op uw grond mag worden gebouwd en hoe de gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Onder bepaalde voorwaarden mag een mantelzorgwoning zonder vergunning worden gerealiseerd. Dat staat in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dat geldt niet voor pré-mantelzorgwoningen. Hieronder lichten we deze regels toe. Het is belangrijk dat u altijd controleert wat er op uw grond mag voordat u aan de slag gaat. Regels kunnen in de loop van de tijd veranderen en per locatie anders zijn.

De ruimtelijke kant van pré-mantelzorg

U kunt op verschillende manieren bestaande bebouwing gebruiken of nieuwe bebouwing realiseren voor pré-mantelzorg:

1. Een pré-mantelzorgwoning als tijdelijk gebouw in de tuin;
2. Een bestaande garage of schuur verbouwen tot pré-mantelzorgwoning;
3. Een permanent gebouw bouwen dat eerst als pré-mantelzorgwoning en daarna als schuur of garage kan worden gebruikt.

Al deze vormen van bebouwing noemen we bijbehorende bouwwerken bij een woning. De voorwaarden staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan en in het Bbl. Het is belangrijk dat u zich realiseert dat het gebouw geen zelfstandige woonruimte meer mag zijn nadat de mantelzorg is afgelopen. Hoeveel u uiteindelijk mag (bij)bouwen is afhankelijk van wat u al aan andere bijgebouwen heeft staan, zoals een schuur maar is ook afhankelijk van wat er in de regels is opgenomen. Deze regels kunt u terugvinden in het omgevingsplan.

De ruimtelijke bouwregels in het omgevingsplan

De regels voor het bouwen en gebruiken van gronden en gebouwen staan in het tijdelijke en het nieuwe deel van het omgevingsplan. Een mantelzorgwoning moet voldoen aan de regels voor bijbehorende bouwwerken (zoals garages en schuren) die gelden voor uw locatie.



(Illustratie mantelzorg, bron: mantelzorg.nl)

Wat is op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van rechtswege toegestaan voor mantelzorgwoningen?

In hoofdstuk 22 van het omgevingsplan is de zogenaamde bruidsschat opgenomen. Dit hoofdstuk vormt, naast bestemmingsplannen, het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarin staan geen regels voor pré-mantelzorgwoningen, maar wel voor mantelzorgwoningen. We sluiten in Pijnacker-Nootdorp voor de pré-mantelzorgwoningen zoveel mogelijk aan bij deze regelgeving voor mantelzorgwoningen. Voor mantelzorgwoningen zijn de volgende regels van toepassing:

1. Artikel 22.23: algemene afbakeningseisen;
2. Artikel 22.25: functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
3. Artikel 22.36, onderdeel a: mogelijkheden om onder voorwaarden een bestaande woning uit te breiden of een bijbehorend bouwwerk te bouwen;

4. Artikel 22.36, onderdeel c: mogelijkheid om een (aangepaste) woning of het bijbehorend bouwwerk te gebruiken voor de huisvesting van mantelzorg;
5. Artikel 22.37: mogelijkheden om buiten de bebouwde komen een bijbehorend bouwwerken voor mantelzorg te gebruiken mits het geheel of in delen verplaatsbaar is en het oppervlak niet groter is dan 100 m².

Bedrijfswoningen in het buitengebied

Voor bedrijfswoningen in het buitengebied kunnen er andere regels gelden. Deze regelgeving is complex en daarom raden wij u aan wanneer u plannen heeft contact op te nemen met de gemeente. Wij kunnen u dan verder helpen.

Complexe regelgeving

Om zeker te weten wat er mogelijk en toegestaan is op uw locatie, moet u veel regels controleren. Daarnaast is het belangrijk dat u altijd controleert of er nog andere vergunningen nodig zijn, bijvoorbeeld voor geluid of bodem. Hieronder vindt u meer informatie. U kunt altijd contact opnemen met de gemeente voor meer informatie of vragen via telefoonnummer 14015 of info@pijnacker-nootdorp.nl.

1. <https://iplo.nl/thema/toepassing-regels-praktijk/mantelzorgwoning/bouwregels/>
2. <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>
3. <https://iplo.nl/thema/bouw/bouwen-vergunning-melding/bijbehorende-bouwwerken/stappenplan-bepaling-vergunningvrij-bouwen/>



(Illustratie plaatsen mantelzorgwoning, bron: mantelzorgwoningen.nl)

4.0 De omgeving

Het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot aantasting of verslechtering van de omgeving. In dit hoofdstuk staat welke eisen we stellen om de woon- en leefkwaliteit in de omgeving te behouden. We beschrijven ook waarom we die eisen stellen.

4.1 Geen aantasting of verslechtering van verkeer

Een pré-mantelzorgwoning is een tijdelijke toevoeging. Daar is geen rekening mee gehouden bij bijvoorbeeld het realiseren van parkeerplekken. Daarom kijken we of de pré-mantelzorgwoning geen negatieve invloed heeft op de verkeerssituatie in de omgeving. Er moet voldoende parkeergelegenheid voor auto's zijn en blijven. In 2025 wordt de Parkeervisie vastgesteld, daarna herzien we de nota Parkeernormen. Daarin zullen we een parkeernorm opnemen voor pré-mantelzorgwoningen.

4.2 Geen aantasting of verslechtering van de woon- en leefkwaliteit

Het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot aantasting of verslechtering van de woon- en leefkwaliteit. Dit houdt in dat de pré-mantelzorgwoning beschermd moet worden tegen milieuhinder van bijvoorbeeld omringende bedrijven. Andersom mogen bedrijven ook niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door de komst van een pré-mantelzorgwoning. Daarnaast is het belangrijk dat er aangetoond wordt dat de voorzieningen voor bijvoorbeeld afval voldoende capaciteit hebben. Dit is in lijn met het beleid van de beleidsnota Woningvoorraad.

4.3 Geen aantasting of verslechtering van omliggende percelen

De economische vitaliteit van de binnen de gemeente liggende (glas)tuinbouwbedrijven en andere (agrarische) bedrijven is belangrijk. Om die reden is in de omgevingsvisie opgenomen dat bedrijven de ruimte krijgen om te ondernemen. Om die ruimte te garanderen mag het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning geen aantasting of verslechtering betekenen van de gebruiksmogelijkheden van de

omliggende percelen. Er moet aangetoond kunnen worden dat het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning niet leidt tot nieuwe beperkingen voor het (ontwikkelen van) de omliggende bedrijven.

4.4 Samenvatting voorwaarden omgeving pré-mantelzorgwoning

De pré-mantelzorg woning mag niet leiden tot aantasting of verslechtering van:

1. De verkeerssituatie in de omgeving. Er moet voldoende parkeergelegenheid voor auto's zijn. Daarvoor nemen we bij de herziening van de nota Parkeernormen een parkeernorm op voor pré-mantelzorgwoningen.
2. De woon- en leefkwaliteit. De pré-mantelzorgwoning moet voldoende beschermd worden tegen eventuele milieuhinder (bodem, geur, geluid, lucht, milieuzonering & externe veiligheid) van omringende bedrijven. Omgekeerd mogen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door de komst van een pré-mantelzorgwoning. Daarnaast moet aangetoond zijn dat de voorzieningen voor bijvoorbeeld afval, voldoende capaciteit hebben.
3. Gebruiksmogelijkheden omliggende percelen: Indien sprake is van een pré-mantelzorgwoning in een glastuinbouwgebied of nabij een (agrarisch) bedrijf, dan moet aangetoond worden dat het realiseren van de pré-mantelzorgwoning niet leidt tot een beperking voor het (ontwikkelen van) omliggende bedrijven.

5.0 De post-mantelzorgwoning

Met name bij een huishouden bestaande uit twee oudere personen, waarbij er één (binnen tien jaar) behoefte heeft aan mantelzorg, kan er een tweede vraag ontstaan. Wat gebeurt met de overblijvende partner als de zorgbehoevende komt te overlijden? Wanneer de pré-mantelzorgwoning door partners is bewoond en degene die pré-mantelzorg nodig had komt te overlijden, dan vervalt het recht op de pré-mantelzorgwoning. Dat kan betekenen dat de overblijvende partner moet verhuizen en de pré-mantelzorgwoning moet worden verwijderd. Via de volgende twee mogelijkheden kan in deze situatie worden voorzien:

5.1 Overblijvende partner is ouder dan 75 jaar

Wanneer de overblijvende partner ouder is dan 75 jaar, dan kan deze er blijven wonen. Deze komt immers zelf ook in aanmerking voor (pré) mantelzorg. U moet dit aan de gemeente doorgeven. De vergunning moet dan namelijk gewijzigd worden. U moet er rekening mee houden dat er dan al een deel van de maximale 10 tot uiterlijk 15 jaar is verstreken. De periode dat tijdelijke medewerking kan worden verleend is beperkt. Ook wanneer de overblijvende partner zelf mantelzorg nodig heeft, blijft de mogelijkheid van mantelzorg bestaan.

5.2 Overblijvende partner is jonger dan 75 jaar

Wanneer de overblijvende partner jonger is dan 75 jaar en geen mantelzorg nodig heeft, is het onder voorwaarden mogelijk om alsnog te kunnen blijven wonen in de tijdelijke woning. Dat noemen we post-mantelzorg. Daarvoor kunt u contact opnemen met de gemeente. U moet aantonen dat er sprake was van een duurzame relatie in de vorm van bijvoorbeeld een huwelijk, samenlevingscontract of geregistreerd partnerschap. Ook moet u er rekening mee houden dat de gemeente maximaal 15 jaar een tijdelijke vergunning kan verlenen.

Voorbeeld situatie

Het fictieve echtpaar De Groot van 75 jaar gaat in een pré-mantelzorgwoning wonen. Wanneer dhr. de Groot 81 is, heeft hij mantelzorg nodig. Vanaf dat moment wordt de pré-mantelzorgwoning een mantelzorgwoning. Wanneer dhr. de Groot 85 jaar is, verhuist hij naar een zorginstelling. Mevrouw de Groot is ook 85, maar heeft nog geen mantelzorg nodig. Wel is de verwachting op termijn een zorgbehoefte ontstaat. De mantelzorgwoning wordt weer een pré-mantelzorgwoning. Zij geeft de wijziging in de situatie door aan de gemeente en krijgt medewerking om nog 9 jaar in de pré-mantelzorgwoning te wonen. Wanneer in die periode van 9 jaar mevrouw de Groot mantelzorg nodig heeft, dan wordt het weer een mantelzorgwoning. Deze mag blijven staan zolang mevrouw de Groot mantelzorg nodig heeft. Dit voorbeeld is hieronder schematisch weergegeven.



6.0 Het proces

Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning is altijd een omgevingsvergunning nodig. Om dit zo makkelijk mogelijk te laten verlopen geven we hieronder een toelichting op dat proces en de stappen die daarvoor moeten worden genomen.

6.1 De tijdelijke omgevingsvergunning

De tijdelijke omgevingsvergunning moet worden aangevraagd door de eigenaar van de grond. Meestal is dat dezelfde persoon als degene die eigenaar is van de hoofdwoning. De mogelijkheden voor een pré-mantelzorgwoning zijn gebaseerd op de persoonlijke omstandigheden van de zorgvrager en de zorgverlener. Denk aan de medische indicatie en de duurzame sociale relatie. De omgevingsvergunning voor de pré-mantelzorgwoning is dan ook persoonsgebonden. Dit houdt in dat er per wijziging van de zorgontvanger(s) of zorgverlener(s) er een schriftelijke mededeling gedaan wordt aan het college. Het college zal oordelen of er een nieuwe aanvraag ingediend moet worden.

6.2 Participatiebeleid

De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft een participatiebeleid vastgesteld. Wij adviseren u gebruik te maken van het stappenplan dat in het participatiebeleid is opgenomen en vragen u om aan te geven of en op welke manier u omliggende bewoners meegenomen in het proces. Via bijgevoegde link kunt u hierover meer informatie vinden: <https://www.pijnacker-nootdorp.nl/politiek-en-organisatie/participatiebeleid/>

6.3 Tijdelijke omgevingsvergunning en uitblijven mantelzorgsituatie

We verlenen een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 10 jaar voor een pré-mantelzorgwoning die aan alle voorwaarden voldoet. We vragen bij de medische verklaring om 10 jaar vooruit te kijken. Wanneer na 10 jaar de mantelzorgsituatie toch nog niet is ontstaan, dan kan de termijn voor de tijdelijke omgevingsvergunning met nog maximaal 5 jaar worden verlengd. De omgevingsvergunning vervalt bij overlijden, verhuizen of het ontstaan van de mantelzorgsituatie. Bij het laatste voorbeeld gaat de vergunningsvrije situatie in.



(Illustratie rollator en wandelwagen, bron: maxvandaag.nl)

6.4 Beëindigen van pré-mantelzorgsituatie

Wanneer geen verlenging van de pré-mantelzorgwoning wordt aangevraagd en verleend en er geen sprake is van mantelzorg dan moet deze beëindigd worden. Wanneer u de pré-mantelzorg in een permanent gebouw heeft gesitueerd, moeten de elementen die de pré-mantelzorgwoning tot woning maken verwijderd worden. Dit zijn de badkamer, het toilet en de keuken. Wanneer een tijdelijke unit is geplaatst dan moet deze geheel verwijderd worden. Dit moet binnen 6 maanden na afloop van de omgevingsvergunning gedaan zijn.

Om ervoor te zorgen dat het voor de gemeente inzichtelijk is waar pré-mantelzorgwoningen zijn, is het belangrijk dat bij het beëindigen van de pré-mantelzorgsituatie het college schriftelijk (binnen 2 maanden) op de hoogte worden gesteld.

6.5 Handhaving

Het kan zo zijn dat de pré-mantelzorgwoning anders wordt gebruikt. Bijvoorbeeld door een ander huishouden dan waarvoor de vergunning is verleend, door een huishouden dat geen pré-mantelzorg ontvangt of gedurende een periode die langer is dan dat de vergunning is verleend. In die gevallen moeten wij handhavend optreden.

6.6 Kosten

Voor het plaatsen en het uiteindelijk verwijderen van de pré-mantelzorgwoning worden kosten gemaakt. Deze kosten zijn voor de zorgvrager en zorgverlener zelf. De gemeente heeft hier geen rol in.

6.7 Hardheidsclausule

Wij realiseren ons dat er situaties kunnen ontstaan waarin dit beleid niet voorziet (zie het voorbeeld hiernaast). Het kunnen talloze persoonlijke omstandigheden zijn, waar we niet van tevoren op kunnen anticiperen. Wij hebben de risico's van oneigenlijk gebruik en handhaving afgewogen tegen de bijdrage die pré-mantelzorgwoningen kunnen leveren aan het voor elkaar zorgen. Daarin vinden wij het belang van het voor elkaar zorgen groter. Om te voorzien in uitzonderlijke situaties is de hardheidsclausule opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4:84 Awb in onvoorziene omstandigheden gemotiveerd afwijken van dit beleid. Dat betekent dat het bestuursorgaan in principe handelt overeenkomstig het beleid, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot het doel wat met het beleid wordt gediend. Deze mogelijkheid moet bestaan omdat er altijd bijzondere omstandigheden kunnen zijn die bij toepassing van het beleid in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. Afwijken kan zowel in positieve zin als in negatieve zin. Afwijken in positieve zin houdt in dat er zich bijzondere omstandigheden voordoen die afwijken van het beleid noodzakelijk maken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen vrees bestaat voor ongewenste precedentwerking. Afwijken in negatieve zin kan ook. Dat kan gebeuren wanneer een verzoek weliswaar past binnen het beleid maar dat gelet op de bijzondere omstandigheden geen medewerking dient te worden verleend.

Voorbeeldsituatie voor de hardheidsclausule

Het fictieve echtpaar De Groot van 75 jaar gaat in een pré-mantelzorgwoning wonen. De verwachting was dat binnen 10 jaar de mantelzorgsituatie ontstaan zou zijn. Echter is het echtpaar inmiddels 90 en is na 15 jaar nog steeds gezond en niet toe aan een mantelzorg. Dit zou betekenen dat het echtpaar uit de pré-mantelzorgwoning zou moeten en ergens anders moeten wonen. In deze situatie zou de hardheidsclausule ingezet kunnen worden. We zoeken dan een juridisch juiste procedure om dit mogelijk te maken.

6.8 Evaluatie

Met dit beleid willen we ten eerste het mogelijk maken om pré-mantelzorgwoningen te plaatsen waarbij er met regels gestuurd wordt. Ten tweede willen we met het beleid aangeven wanneer de gemeente wel en niet een vergunning verleend voor het plaatsen van een pré-mantelzorgwoning. Doordat dit beleid nieuw is willen we over 2 jaar monitoren hoeveel vergunningen zijn aangevraagd, hoeveel vergunningen zijn verleend en geweigerd en of er om andere redenen aanleiding is om dit beleid te herzien. Deze monitoring zal via de actieve informatieplicht aan de raad worden aangeboden. Eventuele aanpassingen van de nota zullen ter besluitvorming worden aangeboden aan de raad.

6.9 Samenvatting voorwaarden proces pré-mantelzorgwoning

1. De tijdelijke omgevingsvergunning moet worden aangevraagd door de eigenaar van de grond;
2. De vergunning voor de pré-mantelzorgwoning is persoonsgebonden. Bij iedere wijziging van zorgontvanger(s) of zorgverlener(s) moet er een schriftelijke mededeling gedaan worden aan het college. Dit kan ertoe leiden dat er een nieuwe omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.
3. U moet bij de aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning aangeven of en op welke manier u omliggende bewoners hebt betrokken. Wij adviseren u gebruik te maken van het stappenplan in het participatiebeleid Pijnacker-Nootdorp;
4. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend en eindigt eerder bij overlijden, verhuizing of ontstaan van de mantelzorgsituatie. Wanneer na 10 jaar de mantelzorg-

- situatie toch nog niet is ontstaan, dan kan de termijn voor de tijdelijke omgevingsvergunning met nog maximaal 5 jaar worden verlengd;
5. Wanneer geen verlenging van de pré-mantelzorgwoning wordt aangevraagd en verleend en er geen sprake is van mantelzorg dan moet deze beëindigd worden. Wanneer u de pré-mantelzorg in een permanent gebouw heeft gesitueerd, moeten de elementen die de pré-mantelzorgwoning tot woning maken verwijderd worden. Dit zijn de badkamer, het toilet en de keuken. Wanneer een tijdelijke unit is geplaatst dan moet deze geheel verwijderd worden. Dit moet binnen 6 maanden na afloop van de omgevingsvergunning gedaan zijn.
 6. Over het beëindigen van de pré-mantelzorgsituatie moet het college schriftelijk (binnen 2 maanden) worden geïnformeerd.

7.0 De begrippenlijst

Achtererfgebied: gebouwerf dat begint op 1 meter achter de voorkant van het hoofdgebouw zoals omschreven in artikel 22.27, onder a, Bruidsschat omgevingsplan.

Bedrijfswoning: een woning die onderdeel is van een bedrijf en alleen mag worden bewoond door personen van wie de aanwezigheid noodzakelijk is gelet op het bedrijf. Dit is nader omschreven in het omgevingsplan.

Burgerwoning: een woning die mag worden bewoond door burgers en dus niet alleen door personen die verbonden zijn aan een bedrijf. Dit is nader omschreven in het omgevingsplan.

Duurzame sociale relatie: een band die al langer bestaat tussen twee of meerdere mensen op sociaal/maatschappelijk gebied en dus niet het kader van hulp- of zorgverlenend beroep. Dit kan familie zijn, maar ook vrienden en of burens.

Hoofdwoning: de woning op het perceel waar de pré-mantelzorgwoning is voorzien en die op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan is toegestaan.

Huishouden: een persoon of groep van personen waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren. Een duurzaam gemeenschappelijke houding is een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling heeft om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient ook sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen.

Levensloopbestendig woning: een woning waar bewoners in theorie hun hele leven kunnen wonen met eventueel enkele kleine aanpassingen op maat. Deze woningen zijn toegankelijk voor een bewoner met een rollator.

Mantelzorg: Mantelzorg is alle hulp aan een hulpbehoevende door iemand uit diens directe sociale omgeving. Het gaat om intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulp- of zorgverlenend 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.

Medische indicatie: een medische indicatie is een verklaring die wordt afgegeven door een (huis)arts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur. In de verklaring hoeven de ziekte of aandoening niet benoemd te worden, maar wordt er vanuit de (huis)arts of specialist gekeken waarbij het (mogelijke) voortschrijdende karakter van de aandoening beschreven wordt en de verwachting van het verloop van de ziekte. Hieruit blijkt of verwacht wordt dat in de komende 10 jaar een mantelzorgvraag ontstaat.

Nultredenwoning: een woning die gelijkvloers is en geen trappen bevat.

Omgevingsvergunning: een vergunning die noodzakelijk is als u iets wilt veranderen aan uw huis, tuin of bedrijf. Bijvoorbeeld voor het bouwen van bouwwerken of het veranderen van het gebruik van bestaande bouwwerken.

Post-mantelzorgwoning: een pré-mantelzorgwoning of een mantelzorgwoning waarbij partner van de zorgvrager is overgebleven na het overlijden of verhuizen van de zorgvrager. De overblijvende partner kan dan blijven wonen in wat dan de post-mantelzorgwoning heet. Dit is een tijdelijke voorziening waarvan alleen gebruik kan worden gemaakt wanneer er sprake was van een gerelateerde bewoner.

Dit moet worden aangetoond door gegevens te overleggen waaruit blijkt dat sprake was van een huwelijk, samenlevingscontract, geregistreerd partnerschap of aantoonbaar samenwonen.

Pré-mantelzorg: vooruitlopen op een binnen 10 jaar te verwachten zorgbehoefte tussen de bewoners van het hoofdpand en de bewoners van de pré-mantelzorgwoning. Tussen de personen moet een bestaande duurzame sociale relatie bestaan, anders dan in het kader van een hulp- of zorgverlenend beroep. De zorgvraag moet de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar gaan overstijgen. Hierdoor valt een aanvraag niet in de vergunningsvrije mogelijkheden van mantelzorg. Bij pré-mantelzorg is de verwachting dat er binnen 10 jaar een mantelzorgsituatie ontstaat en hiermee voldoet aan de vergunningsvrije mogelijkheden van mantelzorg.

Pré-mantelzorgwoning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon 75 jaar of ouder is en in de toekomst mogelijk mantelzorg gaat ontvangen of indien uit een medische indicatie blijkt dat binnen 10 jaar sprake zal zijn van een mantelzorgsituatie. Daarmee wordt geanticipeerd op de toekomst.

Rolstoelvriendelijke woning: een woning die toegankelijk is voor een bewoner met een rolstoel.

Tijdelijk bouwwerk: bouwwerk waarvan van tevoren is vastgesteld hoelang het op een bepaalde plek mag blijven staan. Een tijdelijk bouwwerk mag op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (bijlage I van artikel 1.1) maximaal 15 jaar blijven staan. Voor een pré-mantelzorgwoning is dit termijn 10 jaar. Dit kan eventueel verlengd worden met 5 jaar.

Voorgevelrooilijn: een lijn die getrokken kan worden vanaf de voorgevel van een huis.

Zorgontvanger: de persoon die de zorg gaat ontvangen van de zorgverlener

Zorgverlener: de persoon die zorg gaat verlenen bij de zorgvrager. Ook wel de mantelzorger



Illustratie: voorbeeld pré-mantelzorgwoning in de tuin (bron: thuisaanhuis.com)

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 oktober 2025.

*Arjen van der Lugt
griffier*

*Björn Lughart
voorzitter*