

Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Leeuwarden 2025

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden van 16 december 2025;

overwegende dat,

het gewenst is om een beleidsregel vast te stellen om pre-mantelzorgwoningen in de gemeente Leeuwarden mogelijk te maken;

gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Leeuwarden 2025 van de gemeente Leeuwarden.

Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Leeuwarden 2025

Artikel 1 Begripsbepalingen

In aanvulling op de begripsbepalingen van het omgevingsplan van gemeente Leeuwarden 2025 gelden de onderstaande begripsbepalingen:

- a. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden
- b. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen). In het geval van pre-mantelzorg betreft een huishouden maximaal twee personen.
- c. Hoofdgebouw: gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die door het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.
- d. Mantelzorg: 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.
- e. Mantelzorgwoning: Een mantelzorgwoning is een tijdelijke, zelfstandige woning op het erf van een bestaande woning, bestemd voor de zorgverlener of de persoon die zorg ontvangt. De woning wordt geplaatst bij een hoofdgebouw met een woonfunctie met het doel om mantelzorg te verlenen of te ontvangen.
- f. Pre-mantelzorg: Een situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte tussen personen met een bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar gaat overstijgen en waarbinnen het aannemelijk is dat er binnen 10 jaar een mantelzorgsituatie ontstaat.
- g. Pre-mantelzorgunit: Een demontabele of verplaatsbare woning die niet op een 'vaste' fundering geplaatst wordt.
- h. Pre-mantelzorgwoning: Een pre-mantelzorgwoning is een tijdelijke, zelfstandige woning op het erf van een bestaande woning, bestemd voor de toekomstig zorgverlener of de toekomstig persoon die zorg ontvangt. De woning wordt geplaatst bij een hoofdgebouw met een woonfunctie en biedt mensen de mogelijkheid al vóór er daadwerkelijk sprake is van een mantelzorgsituatie hun woonsituatie aan te passen op de toekomstige zorgsituatie.
- i. Progressieve medische aandoening: Een chronische ziekte of aandoening die steeds ernstiger wordt. Dit proces kan langzaam of snel gaan. Afhankelijk van de ziekte en haar kenmerken kan de lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon slechter worden.
- j. Sociale relatie: Een uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt (zoals een ouder-kind relatie, partner, of familielid).
- k. Woningssplitsing: Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in meerdere woningen.

Artikel 2. Doel van de beleidsregel

De gemeente Leeuwarden staat in de aankomende jaren voor de uitdaging om met minder middelen zorg te blijven bieden voor een grotere groep ouderen en zorgbehoevenden. Door mantelzorg door familie of andere sociale contacten kunnen mensen langer in hun eigen omgeving blijven wonen. Met een pre-mantelzorgwoning kunnen inwoners hun woonsituatie aanpassen aan de toekomstige zorgsituatie vóór er daadwerkelijk sprake is van een mantelzorgsituatie. Door de bepaling in deze beleidsregel kan het college tijdelijk afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het bouwen van en/of gebruiken van een gebouw als pre-mantelzorgwoning.

Artikel 3. Voorwaarden vergunningsaanvraag

Voor het bouwen van en/of gebruiken van een gebouw als pre-mantelzorgwoning moet een tijdelijke omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hiervoor moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. De pre-mantelzorgwoning wordt aangevraagd voor een inwoner vanaf de leeftijd van 67 jaar of voor een inwoner met een progressieve medische aandoening.
2. De aanvrager kan een pre-mantelzorgverklaring overhandigen, die is afgegeven door de door de gemeente aangewezen uitvoeringsinstantie op het gebied van mantelzorgondersteuning. Deze pre-mantelzorgverklaring is persoonsgebonden en is niet overdraagbaar.
3. De bewoners van het hoofdgebouw en de pre-mantelzorgwoning moeten een sociale relatie met elkaar hebben (zoals een partner, ouder-kindrelatie, familielid).
4. Er mogen maximaal 2 personen (als huishouden) in de pre-mantelzorgwoning wonen.
5. Er mag maximaal één pre-mantelzorgwoning bij het hoofdgebouw met woonfunctie gerealiseerd worden.
6. Een pre-mantelzorgwoning kan uitsluitend worden gerealiseerd indien deze voldoet aan de bepalingen voor huisvesting in verband mantelzorg, zoals opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Leeuwarden (bruidsschat), met uitzondering van het begrip mantelzorg. In plaats daarvan geldt het begrip pre-mantelzorg, zoals geformuleerd in deze beleidsregel onder artikel 1, lid f. Dit om te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een verdere (ongewenste) verstening.
7. Buiten de bebouwde kom geldt in afwijking van de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in artikel 22.36, onder a, 3° (Omgevingsplan gemeente Leeuwarden, bruidsschat) dat een pre-mantelzorgwoning een oppervlakte van maximaal 100 m² mag bedragen als een tijdelijk bouwwerk in het achtererfgebied, waarbij het bouwwerk in z'n geheel of in delen verplaatsbaar is. Aan de overige voorwaarden van artikel 22.36 (Omgevingsplan gemeente Leeuwarden, bruidsschat) moet wel worden voldaan.
8. De pre-mantelzorgwoning leidt niet tot permanente woningsplitsing of andersoortige toevoeging van zelfstandige permanente woonruimte.
9. De pre-mantelzorgwoning wordt niet toegestaan op een locatie die zodanig wordt beïnvloed door milieubelasting (zoals geluid, geur of trillingen) afkomstig van bestaande of toegestane activiteiten, dat het realiseren van de pre-mantelzorgwoning zou leiden tot beperkingen voor deze activiteiten.

Artikel 4. Termijn omgevingsvergunning

1. De pre-mantelzorgwoning mag maximaal voor 10 jaar worden aangevraagd. Na deze termijn verloopt de omgevingsvergunning. Er kan dan een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd. Hiervoor is ook een nieuwe pre-mantelzorgverklaring nodig.
2. Uitzondering hierop is de situatie waarin de pre-mantelzorg direct wordt opgevolgd door een mantelzorgsituatie met dezelfde zorgverleners/-ontvangers. Dan mag de pre-mantelzorgwoning blijven staan/als zodanig gebruikt worden zolang de mantelzorgrelatie voortduurt.

Artikel 5. Afbreken/verwijderen pre-mantelzorgwoning

Als niet langer wordt voldaan aan de onder artikel 3 genoemde voorwaarden, of als de omgevingsvergunning vanwege de maximale geldigheidsduur verlopen is, moet de pre-mantelzorgwoning/tijdelijke unit worden afgebroken/verwijderd. In het geval van een pre-mantelzorgsituatie in een permanent bijbehorend bouwwerk moeten de woonvoorzieningen (zoals keuken en/of badkamer) binnen twee maanden verwijderd zijn. Een tijdelijke pre-mantelzorgunit dient binnen zes maanden te worden verwijderd.

Artikel 6. Weigeringsgronden

Het college kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren wanneer de aanvraag niet voldoet aan de in art. 3 gestelde criteria en/of de in art. 4 gestelde termijn voor de omgevingsvergunning.

Artikel 7. Hardheidsclausule

In gevallen waarin deze beleidsregel niet voorziet beslist het college. Het college kan van de bepalingen van deze beleidsregel afwijken als toepassing ervan zou leiden tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 8. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking 1 dag na publicatie.
2. Deze beleidsregel wordt aangehaald als: *Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Leeuwarden 2025* van de gemeente Leeuwarden.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 16 december 2025.

Burgemeester,

Secretaris.

Toelichting

1. Situatieschets en probleemstelling

Net als heel Nederland staat de gemeente Leeuwarden in de aankomende jaren voor de uitdaging met minder mensen en middelen zorg te blijven bieden voor een grotere groep ouderen en zorgbehoevenden. De gemeente staat hierin niet alleen; inwoners zorgen ook voor elkaar, onder meer door mantelzorg te verlenen. Dankzij mantelzorg door familie of andere sociale contacten kunnen mensen langer in hun eigen omgeving blijven wonen.

Bij het vaststellen van het beleidskader Wonen mét zorg is in oktober 2024 een motie aangenomen die de gemeente Leeuwarden oproept beleid te maken voor pre-mantelzorgwoningen. Pre-mantelzorgwoningbeleid biedt inwoners de mogelijkheid al vóór er daadwerkelijk sprake is van een mantelzorgsituatie hun woonsituatie aan te passen op de toekomstige zorgsituatie.

In heel Nederland zijn inmiddels al 75 gemeenten waar een vergunning aangevraagd kan worden voor een pre-mantelzorgwoning. De beleidsregel past in de beweging die gemaakt wordt om langer zelfstandig thuis te wonen, ook als de kwetsbaarheid toeneemt, en het vergroten van de rol van informele zorg.

2. Doelstelling van het project

Met deze beleidsregel scheppen we de kaders waarmee inwoners een aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen doen voor het bouwen of plaatsen van een pre-mantelzorgwoning. Zo stellen we inwoners in staat langer in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen, ook als ze in de toekomst zorg nodig zullen hebben.

In de basis sluiten we met het pre-mantelzorgbeleid aan bij wat in de Omgevingswet is opgenomen met betrekking tot mantelzorg. Op termijn wordt de pre-mantelzorgwoning namelijk een mantelzorgwoning. Een mantelzorgwoning is onder voorwaarden vergunningsvrij. De pre-mantelzorgwoning sluit daarom aan op de ruimtelijke bepalingen die gelden voor een mantelzorgwoning.

3. Aanvraag omgevingsvergunning

Een aanvraag omgevingsvergunning voor een pre-mantelzorgwoning is per definitie in strijd met de regels van het omgevingsplan. De regels voorzien namelijk niet het begrip pre-mantelzorg. Een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit genoemd. Een aanvraag omgevingsvergunning kan alleen worden verleend indien, met gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit vormt de uiterste begrenzing van deze bevoegdheid. Hierbij valt te denken aan de woonsituatie, bebouwingsbeeld, milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, verkeer- en parkeersituatie etc.