

Beleidsregels voor een pre-mantelzorgwoning Westland 2026

1.1 Inleiding

De vergrijzing van de bevolking en de toename van mensen met een zorgbehoefte in Nederland stellen de samenleving voor nieuwe uitdagingen. Steeds meer mensen willen of moeten langer zelfstandig wonen. Dit kan alleen als er adequate ondersteuning en zorg toegankelijk en beschikbaar zijn. Mantelzorg is een belangrijke pijler in het ondersteunen in het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Het is daarbij van belang dat toekomstige mantelzorgers en toekomstige mantelzorgvragers in hun zorgtaak en zorgbehoefte ondersteund worden. Een oplossing kan zijn om vooruitlopend op de benodigde zorgvraag een pre-mantelzorgwoning te creëren: een woning die specifiek is ingericht voor toekomstige zorgbehoevende ouderen of mensen met een beperking, en die in de nabijheid van een mantelzorger ligt. Dit beleidsstuk heeft als doel voorwaarden te geven om een pre-mantelzorgwoning te realiseren.

1.2 Wat is een pre-mantelzorgwoning?

Een pre-mantelzorgwoning is een woning die voorziet in de toekomstige zorgbehoefte van de bewoners, in combinatie met de mogelijkheid voor zowel de toekomstige mantelzorger als de toekomstige mantelzorgvrager om in elkaars nabijheid te wonen. Een pre-mantelzorgwoning biedt ruimte voor zorg en ondersteuning, maar waarborgt ook de zelfstandigheid van de bewoner. Een pre-mantelzorgwoning kan bijvoorbeeld bestaan uit een aparte wooneenheid, kan in een bestaand bijgebouw van de toekomstige mantelzorger of mantelzorgvrager worden gerealiseerd of kan als losse unit op het erf van de toekomstige mantelzorger of mantelzorgvrager worden geplaatst.

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna te noemen: Bbl) en het Omgevingsplan gemeente Westland kan een pre-mantelzorgwoning niet vergunningsvrij worden geplaatst. Een pre-mantelzorgsituatie is tijdelijk. De vergunning wordt voor een periode van maximaal 10 jaar afgegeven. In deze periode kan de pre-mantelzorgsituatie overgaan in een mantelzorg situatie. Ook kan de vergunning vervallen als de pre-mantelzorg eindigt, de mantelzorgvrager overlijdt, de mantelzorgvrager verhuist of de termijn van 10 jaar is verstreken. Na beëindiging van de pre-mantelzorgsituatie houdt de vergunde situatie op te bestaan en moet de pre-mantelzorgwoning worden opgeheven. Na afloop van de pre-mantelzorgsituatie moeten de voorzieningen verwijderd worden. De situatie moet hersteld worden naar de situatie van voor het verlenen van de vergunning voor een pre-mantelzorgwoning. De omgevingsvergunning voor beperkte tijd is bij uitstek het instrument om een tijdelijke situatie planologisch te regelen.

1.3 Het doel en de doelgroep voor een pre-mantelzorgwoning

Het doel van een pre-mantelzorgwoning is om tijdig ondersteuning te kunnen bieden aan mensen die in de toekomst mogelijk een zorgbehoefte hebben. Daarnaast ontnemt het eventuele zorgen bij de toekomstige mantelzorger, omdat er op die manier kan worden ingespeeld op een mogelijke situatie waarbij de toekomstige mantelzorger is voorbereid op een rol als mantelzorger en er niet pas hoeft te worden gehandeld als de zorgvraag zich daadwerkelijk voordoet.

Een pre-mantelzorgwoning geeft op die manier de mogelijkheid om voor te sorteren op de komende zorgbehoefte, waardoor er ook minder onwenselijke situaties zullen ontstaan waarbij op (grote) afstand zorg moet worden geboden.

Het bieden van de mogelijkheid om door naasten verzorgd te worden heeft vele voordelen zoals hieronder beschreven en helpt bovendien bij de eenzaamheid van ouderen die minder mobiel worden. Ook kan de mantelzorger beter een vinger aan de pols houden bij het verloop van een ziektebeeld. Een bijkomstigheid is dat de toekomstige mantelzorgvrager makkelijker bereid is zijn/haar woning te verlaten, waardoor er eerder een woning vrij komt op de woningmarkt. Dit voorkomt dat ouderen in de lengte der dagen in vaak te grote woningen blijven wonen die niet meer passend dan wel geschikt zijn.

Wat is de doelgroep van een pre-mantelzorgwoning? Dit beleid over de pre-mantelzorgwoning richt zich op toekomstige mantelzorgers en mantelzorgvragers. Zo kan iemand behoefte hebben aan zorg, maar nog te goed zijn voor een (onder voorwaarden vergunningsvrije) mantelzorgwoning of er wordt van iemand in redelijkheid verwacht, op basis van bijvoorbeeld leeftijd, dat er in de nabije toekomst een zorgvraag zal ontstaan.

De doelen van een pre-mantelzorgwoning zijn allesomvattend:

1. **Versterken van de zorgrelatie:** Door de toekomstige mantelzorgvrager dichtbij de toekomstige mantelzorger te laten wonen, is de zorgverlening eenvoudiger en persoonlijker.

2. **Bevorderen van zelfstandig wonen:** De bewoner(s) van de pre-mantelzorgwoning behoudt/behouden zo lang mogelijk de regie over zijn, haar of hun leven en kan/kunnen zelfstandig wonen, mits daar zorg bij nodig is.
3. **Ontlasting van het zorgsysteem:** Mantelzorgers spelen een cruciale rol in het verlichten van de druk op het zorgsysteem. Door hen te ondersteunen wordt dit systeem ontlast.
4. **Versterken van sociale netwerken:** De bewoner(s) blijft/blijven onderdeel van de gemeenschap, waardoor zijn, haar of hun sociale netwerken behouden blijft/blijven en het risico op sociaal isolement vermindert.
5. **Bevorderen doorstroming op de woningmarkt:** Door senioren een mogelijkheid te bieden om door te stromen naar een pre-mantelzorgwoning, zullen reguliere woningen leegkomen. Dit is geen oplossing op een grote schaal maar elke woning die leegkomt, helpt mee om het woningprobleem te verminderen.

Een pre-mantelzorgwoning biedt dus een effectieve en duurzame oplossing voor de zorgvraag van de toekomst. Door duidelijke richtlijnen en steunmaatregelen voor zowel het toestaan van premantelzorgwoningen als de ondersteuning van mantelzorgers kan de gemeente een belangrijke bijdrage leveren aan het succes van dit concept. Het beleid voor het realiseren van een pre-mantelzorgwoning wordt geregeld door de beleidsregels zoals hieronder beschreven, met een focus op toegankelijkheid van de premantelzorgwoning, en het bieden van ondersteuning en flexibiliteit voor alle betrokkenen.

1.4 Beleidsregels voor het realiseren van een pre-mantelzorgwoning

Onder specifieke voorwaarden uit het Bbl en het Omgevingsplan gemeente Westland is een mantelzorgwoning omgevingsvergunningsvrij.

Bij het opstellen van de beleidsregels voor een pre-mantelzorgwoning, is uitgegaan van deze specifieke voorwaarden. Dit betekent dat in het geval van een pre-mantelzorgwoning een omgevingsvergunning is vereist. In deze beleidsregel is bepaald dat een tijdelijke omgevingsvergunning kan worden afgegeven voor een termijn van maximaal 10 jaar. Wij gaan ervan uit dat de pre-mantelzorgsituatie binnen de vergunningstermijn over gaat naar een mantelzorgsituatie, welke onder specifieke voorwaarden vergunningsvrij is.

Op de volgende pagina's zijn de beleidsregels voor een pre-mantelzorgwoning opgenomen.

Beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland houdende regels over de realisatie van een pre-mantelzorgwoning, Beleidsregels voor een pre-mantelzorgwoning Westland 2026.

Juridische vormgeving en wettekst

De Omgevingswet biedt het college van burgemeester en wethouders een zelfstandige bevoegdheid voor het verlenen van een vergunning in afwijking van het Omgevingsplan gemeente Westland.

Artikel 1 Definities

- a) 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 huisarts¹, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
- b) Gebruikelijke hulp: de normale, dagelijkse zorg en ondersteuning die partners of ouders en inwonende kinderen geacht worden elkaar onderling te bieden omdat ze als leefeenheid een gezamenlijk huishouden voeren en op die grond een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben voor het functioneren van dat huishouden;
- c) Pre-mantelzorg: De 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, tussen de bewoners van het hoofdpand en de bewoners van de pré-mantelzorgwoning.
- d) Pre- mantelzorgwoning: tijdelijke woonruimte bedoeld voor de huisvesting van één huishouden van ten hoogste twee personen, in of bij een woning van wie ten minste één persoon in de toekomst mantelzorg zal gaan verlenen aan of zal ontvangen van een bewoner van de hoofdwoning;
- e) Sociale relatie: een familiale relaties of een andere aantoonbare (maatschappelijke) relatie.

1) De opgenomen definitie is de officiële wettelijke definitie van mantelzorg. Echter zijn de richtlijnen voor huisartsen na deze tijd aangepast waardoor zij geen verklaringen ten aanzien van mantelzorg verstrekken. Hierdoor zal er op een andere manier moeten worden aangetoond dat er mantelzorg wordt verleend. Dit kan onder andere door een onafhankelijk advies van een sociaal medisch adviseur.

- f) Langst-levende-principe: de omgevingsvergunning voor ene pre-mantelzorgwoning is persoonsgebonden. In geval van een echtpaar/partners staat deze op beider namen. Bij het overlijden van een van de twee partners gaat dit recht automatisch over naar de langstlevende.

Artikel 2 Algemene Voorwaarden voor omgevingsvergunning pre-mantelzorgwoning

Een omgevingsvergunning voor het realiseren van een pre-mantelzorgwoning kan worden verleend, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a) De omgevingsvergunning wordt verleend met een maximale termijn van 10 jaar, of eerder als de pre-mantelzorgsituatie ophoudt te bestaan;
- b) Er moet een redelijke verwachting zijn dat binnen 10 jaar na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor een pre-mantelzorgwoning, een vergunningsvrije mantelzorgsituatie ontstaat;
- c) Van een redelijke verwachting als bedoeld in lid b van mantelzorg als gedefinieerd in artikel 1 lid a is sprake:
 - i) als ten minste één bewoner van de hoofdwoning of pré-mantelzorgwoning de pensioenge-rechtigde leeftijd heeft bereikt;
 - ii) als de verwachting is dat er binnen 10 jaar sprake zal zijn van een mantelzorgsituatie, waarbij een verklaring van een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur als onderbouwing is vereist
- d) Er moet sprake zijn van een duurzame sociale relatie tussen de bewoner(s) van de pre-mantelzorgwoning en de bewoner(s) van de hoofdwoning op het perceel;
- e) In een pre-mantelzorgwoning mag één huishouden worden gevestigd dat bestaat uit ten hoogste twee personen. Dit kan de toekomstige mantelzorgverlener zijn of de toekomstig mantelzorgvrager;
- f) Een pre-mantelzorgwoning mag alleen gebruikt worden om in te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de pre-mantelzorgwoning;
- g) Verhuur of in gebruik geven van de pre-mantelzorgwoning aan iemand anders dan de toekomstige mantelzorgvrager of toekomstig mantelzorgbehoevende is niet toegestaan.
- h) Een omgevingsvergunning voor een pre-mantelzorgwoning is persoonsgebonden en niet overdraagbaar (zoals bedoeld in artikel 5.37, lid 3 van de Omgevingswet). Wel geldt hierbij het langstlevende principe.
- i) Er kan maximaal 1 pre-mantelzorgwoning bij een woning worden gerealiseerd.

Artikel 3 Ruimtelijke voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor een pre-mantelzorgwoning

Een omgevingsvergunning voor het realiseren van een pre-mantelzorgwoning kan worden verleend als voldaan wordt aan de volgende ruimtelijke voorwaarden:

- a. De aanvraag voor een pre-mantelzorgwoning voldoet aan de eisen van een vergunningsvrije mantelzorgwoning uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Omgevingsplan gemeente Westland;
- b. De pre-mantelzorgwoning kan gerealiseerd worden in een bestaande woning, bestaande bebouwing (bijbehorend bouwwerk) of als nieuwbouw binnen de bebouwingmogelijkheden op grond van het Omgevingsplan gemeente Westland dan wel de vergunningsvrije bouwmogelijkheden die in de Bruidsschat zijn opgenomen voor een mantelzorgwoning;
- c. Huisvesting in verband met pre-mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw maar is ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- d. De tijdelijke pre-mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woning;
- e. De pre-mantelzorgwoning mag uit maximaal één bouwlaag bestaan;
- f. Een mantelzorgwoning moet levensloopbestendig zijn;
- g. Een pre-mantelzorgwoning is te realiseren aan of bij een woning. Bij bedrijfswoningen of agrarische woningen zal er een toets plaatsvinden om te bepalen of een pre-mantelzorgwoning geen belemmeringen veroorzaakt voor omliggende bedrijven en genoeg afstand heeft tot de omliggende bebouwing. Binnen de invloedssfeer van bedrijven en milieuzones kan geen pre-mantelzorgwoning gebouwd worden.
- h. Bij een woning die in het glastuinbouwgebied is gelegen en tevens in het Werkboek Westland is aangeduid als een 'noodzakelijk uit te plaatsen woning' (zgn. categorie 1 woning) of 'gewenst uit te plaatsen woning' (zgn. categorie 2 woning), als opgenomen in bijlage 1 zijn pre-mantelzorgwoningen niet toegestaan;
- i. De woonsituatie in de (directe) omgeving mag niet verslechteren.

Artikel 4 Beëindiging pre-mantelzorg situatie

- a. De pre-mantelzorg situatie kan op een aantal manieren beëindigd worden. Na beëindiging van de pre-mantelzorg situatie moet de pre-mantelzorgwoning binnen 6 maanden worden verwijderd of in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.
 - i. De pre-mantelzorg woning gaat over in een mantelzorg woning. De pre-mantelzorgwoning kan blijven bestaan en gaat over in een mantelzorg woning.
 - ii. De tijdelijke vergunningstermijn loopt na 10 jaar af;
 - iii. De bewoners van het hoofdgebouw of de pre-mantelzorgwoning verhuizen;
 - iv. De zorgbehoevenden overlijden;
- b. Van wijzigingen (zoals beëindiging, verhuizing of overlijden) van de pre-mantelzorgsituatie wordt zo spoedig mogelijk melding gedaan bij de gemeente;

Artikel 5 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werken met ingang van de dag na bekendmaking en worden aangehaald als "Beleidsregels voor een pre-mantelzorgwoning Westland 2026".

Aldus vastgesteld op 31 maart 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland,

De secretaris,

De burgemeester,

Toelichting

Artikel 1

Ad a Voor de definitie van mantelzorg is aansluiting gezocht bij de landelijke wettelijke definitie.

Ad b Voor de definitie van gebruikelijke hulp is aangesloten bij de definitie in de Wet maatschappelijke ondersteuning (art. 1.1.1 Wmo 2015)

Artikel 2

Ad a De omgevingsvergunning kan worden verleend voor een periode van 10 jaar en kan niet worden verlengd.

Wanneer niet meer wordt voldaan aan de vergunningsvoorwaarden, wordt de vergunning ingetrokken. De wetgever heeft de huisvesting van mensen met een zorgindicatie voor mantelzorg vergunning vrijgemaakt. In artikel 22.36 en 22.27 van de Bruidsschat Omgevingsplan staat de regelgeving weergegeven onder welke voorwaarden een mantelzorgwoning vergunningsvrij mag worden gebouwd. Voor het bouwen van een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk zijn voor zowel binnen- als buiten de bebouwde kom oppervlakte en afstandsmaten tot de bestaande bebouwing opgenomen.

Ad b en c Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een ziekte met een progressief ziekteverloop, waarbij nu al geanticipeerd kan worden op een aanstaande zorgsituatie. Daarnaast is gekozen om aan te sluiten bij de AOW-gerechtigde leeftijd. Dit is een moment waarop veel senioren gaan nadenken over hun toekomst op het gebied van wonen en gezin. De verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van een indicatie ligt bij de vergunning aanvrager.

Een aanvrager kan bij het team WMO van de gemeente Westland een pre-mantelzorgverklaring opvragen als de mantelzorgontvanger de AOW-leeftijd nog niet heeft bereikt. Als het team WMO zelf geen goede inschatting kan maken van de pre-mantelzorg behoefte kan het team WMO de aanvrager doorverwijzen naar een sociaal medisch adviseur. Deze onafhankelijke sociaal medisch adviseur kan een advies uitbrengen als mantelzorgverklaring. De kosten voor deze verklaring zijn voor rekening van de aanvrager.

Ad d Een voorbeeld van een duurzame sociale relatie is een familiale relatie of een partner relatie. Het doel van de regeling is zorg voor elkaar te faciliteren.

Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling de mogelijkheid te scheppen om extra zelfstandige woningen voor bijvoorbeeld particuliere verhuur te creëren.

Ad e Hierdoor is kleinschaligheid van de impact op de omgeving gewaarborgd doordat er een klein huishouden op een achtererf wordt gehuisvest.

Ad f en g In de tijd dat er nog geen dagelijkse mantelzorg wordt verleend, is er geen ander gebruik toegestaan voor een pre-mantelzorgwoning. In de tussentijd kan er vooruitlopend op de zorgbehoefte, de woning bewoond worden door het familielid waarmee de mantelzorg aan wordt gedaan.

Ad h Een omgevingsvergunning in dit kader is persoonsgebonden. Als de pre-mantelzorgsituatie beëindigt door bijvoorbeeld verhuizen of overlijden, vervalt de vergunning en zullen de voorzieningen

voor de pre-mantelzorgwoning moeten worden verwijderd. Voor een nieuwe situatie zal opnieuw een vergunning moeten worden aangevraagd.

In geval van een echtpaar/partners staat deze op beider namen. Bij het overlijden van een van de twee partners gaat dit recht automatisch over naar de langstlevende.

Ad i De hoofdwoning kan op een ander kadastraal perceel liggen. Echter wordt de (pre)mantelzorgwoning functioneel gekoppeld aan de hoofdwoning. Bij het verhuizen van de bewoners van de hoofdwoning heeft dit bijvoorbeeld direct gevolgen voor bewoners van de (pre)mantelzorgwoning.

Artikel 3

Ad a Pre-mantelzorgwoningen moeten voldoen aan hetzelfde beleidskader als mantelzorgwoningen. Het beleid sluit naadloos aan op de vergunning vrije mogelijkheden voor het plaatsen of inrichten van een mantelzorgwoning. Bij de pre-mantelzorgwoningen worden wel de bedrijfs- en milieuzoneringen in de aanvraag beoordeeld zodat er geen hinder en ongewenste situatie kunnen ontstaan.

Ad b Het gebruik als pre-mantelzorgwoning geeft geen recht om af te wijken van het aantal te bouwen m² volgens vergunning vrij bouwen en de bijgebouwenregeling uit het bestemmingsplan. Dit kan ook betekenen dat een pre-mantelzorgwoning ten koste zal gaan van bestaande bijgebouwen. In de Bruidsschat zijn de vergunningsvrije bouwmogelijkheden opgenomen in de artikelen 22.35 en 22.36.

Ad c Door het stellen van een oppervlaktemaat wordt geborgd dat de pre-mantelzorgwoning in uiterlijk verschijningsvorm kleinschalig blijft ten opzichte van het hoofdgebouw. Wijzigingen van het hoofdgebouw kunnen invloed hebben op de pre-mantelzorgwoning. Hierbij kan gedacht worden aan de verkoop van de hoofdwoning.;

Ad d Hiermee ontstaat geen op zichzelf staande woning. De pre-mantelzorgwoning heeft geen recht op eigen erf en bijgebouwen.

De pre-mantelzorgwoning is in zijn verschijningsvorm ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ook is het gelijkvloers (nultredenwoning) zijn van een woning vanzelfsprekend van belang bij bewoning door mensen met een zorgvraag.

Ad e Met de pre-mantelzorgwoning wordt geenszins de suggestie gewekt dat een zelfstandige woning op deze locatie toelaatbaar is en geregeld zal kunnen worden.

Ad f De pre-mantelzorgwoning is een nultredenwoning. Dit betekent dat de woning goed toegankelijk is voor onder andere rollator en rolstoelen. Door de tijdelijke pre-mantelzorgwoning meteen levensloopbestendig te realiseren, hoeft op een later moment geen aanspraak gemaakt te worden op voorzieningen uit bijvoorbeeld de Wmo.

Ad g Bij agrarische- en bedrijfswoningen worden er extra eisen gesteld aan een pre-mantelzorgwoning om de bedrijfsvoering van o.a. omliggende bedrijven niet te hinderen. Bij deze locaties is de woonfunctie ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie.

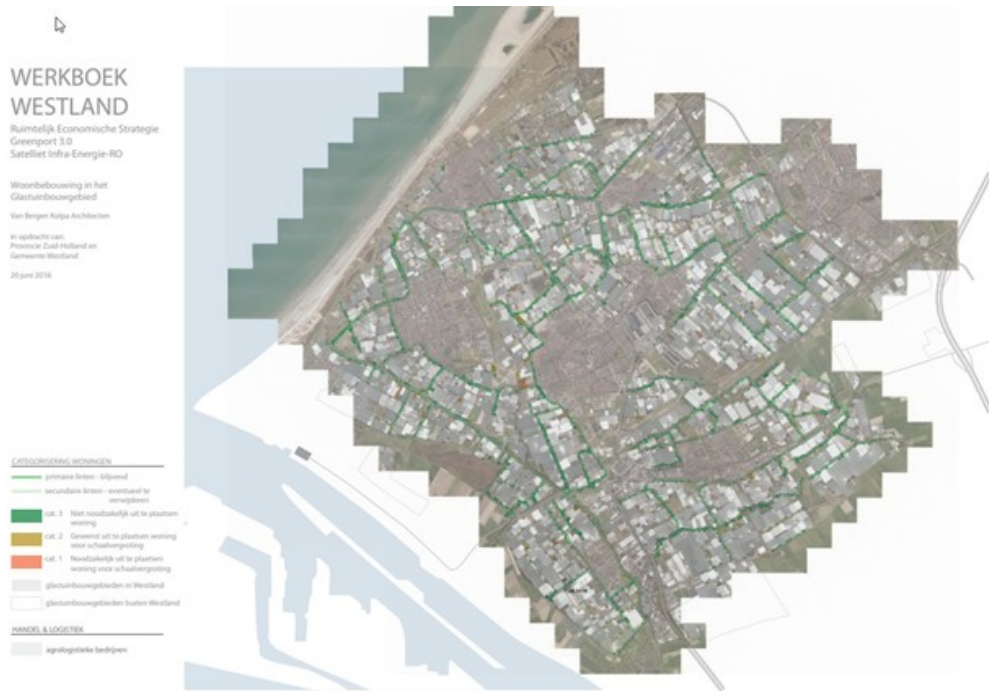
Ad h In het Werkboek Westland zijn een aantal woningen aangeduid als een 'noodzakelijk uit te plaatsen woning' (zgn. categorie 1 woning) of 'gewenst uit te plaatsen woning' (zgn. categorie 2 woning), als opgenomen in bijlage 1. Deze woningen vormen een belemmering voor de ontwikkeling van de glastuinbouw. Volgens het gemeentelijk beleid staat het glastuinbouwgebied primair ten dienste aan glastuinbouwbedrijven. Andere functies, dus ook het wonen, zijn ondergeschikt. Herstructurering van de glastuinbouw zal ertoe leiden dat er meer woningen in de weg staan, fysiek of vanwege milieunormen. Om deze situatie niet te verergeren, zullen er geen aanvullende vergunningen worden verleend die de omgeving extra zullen hinderen en beperken. Een pre-mantelzorgwoning is op deze plekken niet toegestaan. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning hiervoor zal worden geweigerd.

Ad i Er moet bijvoorbeeld zorggedragen worden voor genoeg parkeergelegenheid. Daarnaast mag er geen inbreuk gedaan worden aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Er dient hierbij voldaan te worden aan het Burenrecht, wat betekent dat bebouwing met ramen, op minimaal 2 meter afstand van de erfgrans (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) geplaatst moet worden.

Artikel 4

Een pre-mantelzorgwoning is een tijdelijke situatie. Nadat deze op een van de vier manieren is beëindigd moet de situatie terug worden gebracht in de oorspronkelijke staat. Dit houdt in dat bij verbouw van een bestaand bijgebouw de toilet-, bad- en keukenvoorziening eruit moet worden gehaald. Bij het plaatsen van een aparte unit, moet deze worden verwijderd. Op geen enkele manier kan er een permanente situatie ontstaan.

Bijlage 1



In te zien via
https://www.gemeentewestland.nl/fileadmin/Gemeente_Westland/site_assets/Ondernemen/Subsidie_overig/sloop_kaat_foto.pdf