

Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Woudenberg

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudenberg;

Overwegende dat

- de huidige wetgeving mogelijkheden biedt voor het realiseren van een mantelzorgwoning;
- dit echter alleen kan als er daadwerkelijk sprake is van mantelzorg;
- het college het wenselijk vindt om vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgbehoefte de mogelijkheid te bieden hier in een vroeg stadium op te anticiperen;
- het daarom wenselijk is voor dit doel aparte beleidsregels vast te stellen die een aanvulling zijn van de Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden tijdelijk Omgevingsplan 2025.

Gelet op

- Het bepaalde in de beleidsnotitie voor pré-mantelzorgwoningen gemeente Woudenberg;
- het bepaalde in het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Woudenberg, onderdeel bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg, onderdeel bestemmingsplan Hoevelaar fase 1 en 2, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied 2010 en herziening 2013 en diverse partiële herzieningen;
- het bepaalde in de beleidsregels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woudenberg houdende regels omtrent planologische afwijkingsmogelijkheden (Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden tijdelijk Omgevingsplan 2025);
- artikel 4:81, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht waarin is bepaald dat een bestuursorgaan beleidsregels kan vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Besluit

- Vast te stellen de 'Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Woudenberg'

Artikel 1. Begripsbepalingen

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. Hoofdwoning: de woning die op het perceel waar de pré-mantelzorgwoning is of wordt voorzien op grond van het ter plaatse geldende omgevingsplan is toegestaan.
 - b. Huishouden: een samenwoning van een groep mensen in gezinsverband of daarmee vergelijkbare samenstelling waarbij geen sprake is van een van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning.
 - c. Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in een zelfstandige wooneenheid van maximaal twee personen in of bij een hoofdwoning, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.
 - d. Huisvesting in verband met pré-mantelzorg: huisvesting van een huishouden in een zelfstandige wooneenheid in of bij een hoofdwoning. Het huishouden in de pré-mantelzorgwoning bestaat uit maximaal twee personen. Eén van hen is de toekomstige mantelzorger of de toekomstige mantelzorgontvanger.
 - e. 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.
 - f. Mantelzorgwoning: tijdelijke, zelfstandige wooneenheid, in het algemeen vergunningvrij, binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van Bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
 - g. Medische indicatie: een recente verklaring, afgegeven door een arts of (andere) relevante specialist voor een bepaalde voortschrijdende aandoening, ziekte of beperking dit op termijn tot zorg leidt.
 - h. Nultreden-woning: wooneenheid die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapmogelijkheid) gelijkvloers zijn.
 - i. Permanente bebouwing: bebouwing die geen woonunit betreft en die op basis van een voor een ander doel verleende vergunning aanwezig is of wordt vergund en die na beëindiging van de pré-mantelzorg de oorspronkelijke gebruiksfunctie krijgt.

- j. Post-mantelzorgfase: de fase die intreedt na het overlijden of verhuizen van de pré-mantelzorgontvanger, waarin sprake is van een achterblijvende partner.
 - k. Pré-mantelzorg: de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte waarbij wordt verwacht dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie waardoor wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningvrije mantelzorgwoning.
 - l. Pré-mantelzorgwoning: tijdelijke, zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, of in een woonunit, waar huisvesting in verband met pré-mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van Bijlage I van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze dient geschikt te zijn op om termijn als mantelzorgwoning te fungeren.
 - m. Sociale relatie: de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. In de pré-mantelzorgwoning gaat ofwel de toekomstige mantelzorger wonen of de toekomstige mantelzorgontvanger. Zij moeten een duurzame sociale band met elkaar hebben. Dit kan vanwege een familieband zijn maar ook een andere relatie, zoals een vriendschap, is mogelijk. Tijdens een pré-mantelzorggesprek zal worden getoetst of er sprake is van een duurzame sociale band.
 - n. Voortschrijdende aandoening: een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte 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. In sommige gevallen zijn er periodes waarbij de toestand stabiliseert, of zelfs wat verbetert, maar altijd zal de 'neerwaartse spiraal' bij een ziekte vroeg of laat weer voortgezet worden. Voor sommige progressieve ziekten is een goede behandeling mogelijk waardoor dit proces kan worden afgeremd of zelfs gestopt. Voor andere van dit soort ziekten geldt dit echter niet.
 - o. Woonunit: een demontabele of verplaatsbare woning welke niet op een fundering wordt geplaatst.
 - p. Zelfstandige wooneenheid (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte welke een eigen toegang heeft (eventueel via een centrale hal) en welke door één huishouden kan worden bewoond en beschikt over de wezenlijke voorzieningen zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.
 - q. Zorgontvanger: de chronisch zieke, mindervalide of anderszins hulpbehoevende persoon die mantelzorg ontvangt van een zorgverlener op vrijwillige en onbetaalde basis.
 - r. Zorgverlener: een persoon met familiale of andere sociale relatie die duurzame (pré-)mantelzorg verleent aan de zorgontvanger.
2. Alle begrippen die in deze beleidsregels worden gebruikt en die niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2. Werkingsgebied en werkingsduur

1. Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen om een tijdelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een pré-mantelzorgwoning, niet zijnde een reguliere mantelzorgwoning, binnen de gehele gemeente Woudenberg.
2. De tijdelijke omgevingsvergunning zal voor maximaal vijf jaar worden verleend. Deze vergunning kan maximaal met een termijn van vijf jaar worden verlengd. Daartoe dient minimaal een jaar vóór het verstrijken van de termijn met de gemeente te worden overlegd of het nodig is een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen.
3. Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning, zonder voortzetting van mantelzorg in een vergunningvrije mantelzorgwoning, of bij het verhuizen van de toekomstige zorgverlener of de zorgontvanger dient de pré-mantelzorgwoning binnen 3 maanden te worden verwijderd. In bestaande bebouwing dient de bewoning van het pré-mantelzorg gedeelte van het pand te worden gestaakt en de voorzieningen in het pand te worden verwijderd, zodat dit pand weer voldoet aan de oorspronkelijke functie. Het toegekende huisnummer zal worden ingetrokken. Voor situaties waarin post-mantelzorg van toepassing is, gelden de afwijkende bepalingen van artikel 4 van deze beleidsregels.

Artikel 3. Toetsingskader

3.1 Bewoners

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning beoordelen wij de volgende aspecten:

1. De pré-mantelzorgwoning wordt bewoond door maximaal twee personen.
2. Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de aanvrager(s) en Coöperatie De Kleine Schans. Uit de door de aanvrager ondertekende rapportage blijkt dat gesproken is over de verwachte zorgvraag en de benodigde voorzieningen en aanpassingen in de woning. Daarnaast bevat de rapportage

een intentieverklaring van de toekomstige zorgverleners dat zij mantelzorg zullen verlenen zolang dat nodig is.

3. Er is een duurzame sociale relatie tussen de bewoner(s) van de pré-mantelzorgwoning en de bewoner(s) van de hoofdwoning op het perceel. Een van de bewoners is de toekomstige zorgverlener.
4. De toekomstige mantelzorgontvanger heeft een leeftijd van ten minste 75 jaar.
5. Indien een pré-mantelzorgontvanger jonger is dan 75 jaar, maken burgemeester en wethouders uit de rapportage (zoals bedoeld in artikel 3.1, sub 2) op dat het aannemelijk is dat de voortschrijdende aandoening of beperking binnen 10 jaar tot een mantelzorgbehoefte leidt.
6. Indien volgens burgemeester en wethouders uit de rapportage (zoals bedoeld in artikel 3.1, sub 2) onvoldoende blijkt dat er sprake is van een voortschrijdende aandoening of beperking die binnen 10 jaar tot een mantelzorgbehoefte leidt, kan het college de aanvrager(s) vragen om een medische indicatie te overleggen of een onafhankelijk bureau inschakelen voor een sociaal-medische keuring ter onderbouwing van de toekomstige mantelzorgbehoefte. De externe kosten voor het uitvoeren van de keuring vallen ten laste van de aanvrager.
7. De bewoners worden op het adres van de pré-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Uit een schriftelijke intentieverklaring van de bewoners van dit adres blijkt dat door de toekomstige zorgverleners mantelzorg aan hen zal worden verleend zodra en zolang dat nodig is. Daarnaast wordt deze verklaring door alle, op het moment van aanvraag, meerderjarige bewoners ondertekend waarmee zij aangeven in te stemmen met de pré-mantelzorgwoning. Met deze verklaring wordt de sociale relatie tussen de bewoners van de hoofdwoning en de pré-mantelzorgwoning aangetoond.

3.2 Gebouw

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een pré-mantelzorgwoning beoordelen wij de volgende aspecten:

1. Afwijking voor een pré-mantelzorgwoning wordt slechts verleend als zelfstandige wooneenheid bij een (bedrijfs-)woning die krachtens het geldende omgevingsplan is toegestaan en ook feitelijk aanwezig is en als zodanig wordt gebruikt. Er wordt geen vergunning verleend bij een recreatiewoning of tijdelijke woning.
2. Het moet minimaal om een nultreden-woning gaan en passend bij de zorgbehoefte op termijn. De pré-mantelzorgwoning moet voorzieningen en een indeling hebben waarvan verwacht mag worden dat deze nodig zijn bij de levensfase en/of ziektebeeld van de bewoners.
3. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal een eigen tijdelijk huisnummer worden toegekend.
4. Een pré-mantelzorgwoning dient te voldoen aan de bepalingen uit het vigerende Besluit bouwen leefomgeving ten aanzien van permanente gebouwen danwel woonunit.
5. De pré-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die horen bij de bestaande hoofdwoning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger.
6. Per hoofdwoning is maximaal één mantelzorgwoning of pré-mantelzorgwoning toegestaan. Indien reeds een mantelzorgwoning aanwezig is, kan geen pré-mantelzorgwoning worden gerealiseerd, en omgekeerd. Dit houdt in dat de tijdelijke vergunning voor een pré-mantelzorgwoning op een perceel zal worden ingetrokken op het moment dat op het perceel een vergunningvrije mantelzorgwoning wordt gerealiseerd.
7. Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, alsook ten aanzien van de situering hiervan. Ook de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven mag niet worden beperkt.
8. Het gebruik van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot onevenredige overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doen aan het (woon)karakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doen aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en/of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
9. Een vergunning wordt slechts verleend als voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is.
10. Het mag geen reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte betreffen, zoals particuliere verhuur.
11. Gebouw
Als de pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als een woonunit wordt aangesloten bij de voorwaarden zoals deze worden gesteld bij een mantelzorgwoning (Woudenberg, 2025):
 - a. De oppervlakte in gebruik voor een pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 80 m² binnen de bebouwingscontour en maximaal 100 m² buiten de bebouwingscontour, met dien verstande dat bij permanente bebouwing de maximale oppervlakte zoals opgenomen in het omgevingsplan niet mag worden overschreden;

- b. De maximale goot- en bouwhoogte van de pré-mantelzorgwoning is gelijk aan de in het geldende omgevingsplan opgenomen maten;
- c. Een tijdelijke woonunit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande (bedrijfs-)woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt en 2 meter uit de perceelgrens met derden;
- d. Er is geen sprake van pré-mantelzorg bij recreatiewoningen of tijdelijke woningen;
- e. Binnen 3 maanden na beëindiging van de pré-mantelzorg wordt de aangebrachte woonvoorziening verwijderd dan wel dient de woonunit verwijderd te worden. Daarbij dient het maximale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken overeenkomstig te zijn wat mogelijk is volgens het geldende omgevingsplan, dan wel wat mogelijk is via een afwijking mogelijk is op basis van een omgevingsvergunning.

3.3 Participatietraject

Bij het aanvragen van een pré-mantelzorgwoning op eigen terrein verwachten we dat de aanvragers eerst in gesprek gaan met hun directe omgeving, zoals beschreven in de Participatiewijzer van de gemeente Woudenberg. Dit betekent dat de aanvragers hun burens en andere betrokkenen tijdig informeren over hun plannen en actief luisteren naar hun mening en eventuele zorgen. Hiervan wordt een verslag gemaakt, dat bij de aanvraag ingediend wordt.

Artikel 4. Post-mantelzorgfase

1. Bij de post-mantelzorgfase kan de gemeente een nieuwe tijdelijke vergunning voor de pré-mantelzorgwoning verlenen indien de achterblijvende partner (inmiddels) zelf voldoet aan de voorwaarden voor pré-mantelzorg danwel mantelzorg. De achterblijvende partner dient daartoe binnen 3 maanden contact op te nemen met de gemeente en een nieuwe vergunning aan te vragen.
2. Bij een nieuwe pré-mantelzorgvergunning op naam van de achterblijvende partner mag de maximale termijn van 15 jaar voor een tijdelijke pré-mantelzorgwoning niet worden overschreden. Daarbij geldt dat wanneer de pré-mantelzorgfunctie van het tijdelijk bouwwerk is onderbroken door een mantelzorgperiode, de mantelzorgperiode niet meetelt bij de maximale termijn van 15 jaar. Dit betekent dat na de mantelzorgperiode de termijn van pré-mantelzorg wordt vervolgd.
3. Indien blijkt dat de achterblijvende partner niet in aanmerking komt voor pré-mantelzorg danwel mantelzorg, wordt de vergunning ingetrokken en wordt een redelijke termijn (maximaal 2 jaar) gehanteerd voor een verhuizing.

Artikel 5. Hardheidsclausule

Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregels zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregels.

Artikel 6. Bekendmaking, inwerkingtreding, citeertitel

Deze beleidsregels worden bekend gemaakt in het Gemeenteblad en treden in werking op de dag na die van bekendmaking.

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Woudenberg'.

Aldus vastgesteld te Woudenberg op 14 juli 2026

De secretaris
Z.D.M. van den Boogaard

De burgemeester
M. Jansen-van Harten