

Beleidsregels 'pré-mantelzorgwoningen gemeente Wageningen 2026'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen, gelet op:

- Artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet;
- Artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht;
- De Omgevingswet;
- Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Besluit kwaliteit leefomgeving.

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels 'pré-mantelzorgwoningen gemeente Wageningen 2026'**Artikel 1. Definities**

Bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens geldende regels zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
Hoofdwoning	een legaal bestaande woning op het bouwperceel waarmee de (pré-) mantelzorgwoning functioneel is verbonden.
Huishouden	persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen
Mantelzorg	hulp conform artikel 1.1.1, lid 1, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo 2015) ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen, opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en die niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep
Mantelzorgwoning	zelfstandige wooneenheid die zich bevindt: <ul style="list-style-type: none"> • binnen de bestaande bebouwing, • in nieuw op te richten bebouwing, of • in een bijgebouw bij de hoofdwoning. De wooneenheid is bestemd voor maximaal twee personen, waarbij minimaal één persoon mantelzorg verleent aan- of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.
Pré-mantelzorg	het anticiperen op het ontvangen van mantelzorg, wanneer een redelijke verwachting bestaat dat binnen een periode van tien jaar een mantelzorgsituatie ontstaat tussen personen met een bestaande sociale relatie.
Pré-mantelzorgwoning	zelfstandige wooneenheid die zich bevindt: <ul style="list-style-type: none"> • binnen de bestaande bebouwing, • in nieuw op te richten bebouwing, of • in een bijgebouw bij de hoofdwoning. De wooneenheid is bestemd voor maximaal twee personen, waarbij verwachting is dat binnen tien jaar minimaal één persoon mantelzorg verleent aan- of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.
Sociale relatie	de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied zoals vastgesteld door het Startpunt. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere sociale relatie is mogelijk, bijvoorbeeld vrienden, kennissen of burens.
Zelfstandige wooneenheid	Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2. Toetsingscriteria

Deze beleidsregels zijn van toepassing bij het in behandeling nemen van een aanvraag voor een (pré-) mantelzorgwoning.

2.1 Voorwaarden mantelzorgwoning

Het plaatsen van een mantelzorgwoning is vergunningsvrij als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden:

- a. Er is sprake van een mantelzorgrelatie. Om dit aan te tonen moet mantelzorger een mantelzorgverklaring aanvragen bij het Startpunt. Deze verklaring dient als bewijs bij een eventuele controle.
- b. De bewoners van het hoofdpand en de mantelzorgwoning hebben een sociale relatie.
- c. In de mantelzorgwoning wonen maximaal 2 personen.
- d. Mantelzorger moet na het vaststellen van de mantelzorgrelatie contact opnemen met de afdeling vergunningen van de gemeente. Zij toetsen of voldaan wordt aan de planologische bepalingen. Als hieraan is voldaan, mag de inwoner er van uit gaan dat bij ongewijzigde omstandigheden de gemeente niet handhavend gaat optreden bij het gebruik van de mantelzorgwoning.
- e. Als er geen mantelzorgverklaring wordt afgegeven door het Startpunt, beoordeelt de Omgevingsdienst de Vallei (ODDV) welke vervolgstappen nodig zijn voor vergunning. Dit is een reguliere beoordeling op basis van de Omgevingswet.

2.2 Voorwaarden pré-mantelzorgwoning

Voor het realiseren en het bewonen van een pre-mantelzorgwoning is in de meeste gevallen een tijdelijke omgevingsvergunning nodig. Daarom wordt aangesloten bij de Omgevingswet die de mogelijkheid biedt om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen.

Burgemeester en wethouders kunnen een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen voor huisvesting in verband met pre-mantelzorg als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een sociale relatie tussen de bewoner(s) van de pre-mantelzorgwoning en de eigenaar van de hoofdwoning.
- b. Er is sprake van pré-mantelzorg in de situatie van een progressief ziektebeeld of; Pré-mantelzorg in de situatie van het bereiken van de AOW-leeftijd. Om dit aan te tonen moet de inwoner als toekomstige mantelzorger een pré-mantelzorgverklaring aanvragen bij het Startpunt. Deze verklaring dient als bewijs bij een eventuele controle.
- c. In de pré-mantelzorgwoning wonen maximaal 2 personen.
- d. Mantelzorger moet na het vaststellen van de mantelzorgrelatie een tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen bij de Omgevingsdienst de Vallei (ODDV). Zij toetsen of voldaan wordt aan de planologische bepalingen. Als hieraan voldaan is, mag de inwoner er van uit gaan dat bij ongewijzigde omstandigheden de gemeente niet handhavend gaat optreden bij het gebruik van de pré-mantelzorgwoning.
- e. Als er geen pré-mantelzorgverklaring wordt afgegeven door het Startpunt, beoordeelt de Omgevingsdienst de Vallei (ODDV) welke vervolgstappen nodig zijn voor een vergunning. Dit is een reguliere beoordeling op basis van de Omgevingswet.

2.3 Gebruik en procedurele aspecten

- a. Een (pré)mantelzorgwoning wordt uitsluitend voor (pré-)mantelzorgwonen gerealiseerd en gebruikt.
- b. Een (pré-)mantelzorgwoning is mogelijk via aanpassing van een bestaand (bij)gebouw of door het tijdelijk toevoegen van nieuwbouw al dan niet in de vorm van een woonunit.
- c. Buiten de bebouwde kom geldt dat een (pré-)mantelzorgwoning maximaal een bebouwde oppervlakte mag hebben van 100 m² als een tijdelijk bouwwerk in het achtererfgebied, waarbij het bouwwerk in z'n geheel of in delen verplaatsbaar is.
- d. Binnen de bebouwde kom gelden de maximale bebouwingspercentages zoals opgenomen in het omgevingsplan voor de betreffende locatie.
- e. Er mag maximaal één (pré-)mantelzorgwoning bij het hoofdgebouw met woonfunctie gerealiseerd worden.

2.4 Wettelijke voorwaarden en toegankelijkheid

- a. De (pré-)mantelzorgwoning voldoet aan geldende wet- en regelgeving, zoals aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en overige relevante wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- b. De mate van toegankelijkheid van de (pré-)mantelzorgwoning moet aansluiten bij de zorgvraag van bewoner. Wanneer de mantelzorgontvanger in de (pré-)mantelzorgwoning woont, dan dient deze rolstoeltoegankelijk te zijn volgens de eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zo dient een te bouwen bouwwerk onder andere te beschikken over een toegankelijke toilet- en badruimte. Wanneer de mantelzorgverlener in de (pré-)mantelzorgwoning woont, dan gelden deze toegankelijkheidseisen niet.
- c. De (pré-)mantelzorgwoning dient voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten te hebben en een adequate verkeersroute. Wanneer de mantelzorgverlener in de (pré-)mantelzorgwoning woont, dan gelden deze toegankelijkheidseisen niet.

2.5 Woonomgeving

- a. De woonsituatie in de (directe) omgeving mag geen nadelige gevolgen ondervinden van de (pré)mantelzorgwoning..

Zo mag de (pré)mantelzorgwoning geen afbreuk doen 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.

- b. Voor de toetsing van het benodigd aantal parkeerplaatsen geldt de meest recente Nota Parkeernormen van de gemeente Wageningen.
- c. De (pré)-mantelzorgwoning krijgt een eigen huisnummer toegekend vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).
 - o Bij het vergunningsvrij plaatsen van een mantelzorgwoning moet de mantelzorginitiatiefnemer een huisnummer bij de gemeente aanvragen.
 - o Bij een tijdelijke vergunning voor een pré-mantelzorgwoning is dit onderdeel van de vergunningsaanvraag.

2.6 Tijdelijke situatie

- Aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het (tijdelijk) omgevingsplan is de voorwaarde verbonden dat het gebruik van de pré-mantelzorgwoning uitsluitend is toegestaan gedurende de periode dat de pré-mantelzorgrelatie bestaat.
- De tijdelijke pré-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning kan in geen geval leiden tot een permanente woonbestemming en/of woongebruik.
- Een pré-mantelzorgwoning mag maximaal 10 jaar blijven staan. Uitzondering hierop is de situatie waarin de pré-mantelzorg direct opvolging krijgt door een mantelzorgsituatie met dezelfde zorgverleners/-ontvangers. Dan mag de pré-mantelzorgwoning blijven staan en als zodanig gebruikt worden zolang de mantelzorgrelatie voortduurt.
- Vervalt de (pré-)mantelzorgrelatie tussen bewoner(s) en hoofdbewoner(s), of wordt er geen zorg meer gegeven? Dan dient de mantelzorger binnen 4 maanden nadat de zorg is vervallen contact op te nemen met de gemeente om dit melden. In geval van een pré-mantelzorgwoning vervalt de vergunning en dient de pre-mantelzorgwoning in overeenstemming gebracht te worden met het omgevingsplan.
- Voor mantelzorgwoningen vervalt de vergunningsvrijstelling zodra de mantelzorg eindigt. Ook dan dient de woning in overeenstemming te worden gebracht met het omgevingsplan.
- In beide gevallen kan dit betekenen dat het gebouw moet worden verwijderd of, als de bouwmasse als aanbouw of bijgebouw wel binnen het omgevingsplan is toegestaan, de woonvoorzieningen (keuken of badkamer) binnen vier maanden moeten worden verwijderd, zodanig dat er geen sprake meer is van een zelfstandige wooneenheid.
- In overleg tussen de hoofdbewoner en de gemeente wordt gezocht naar een passende invulling voor eventueel toekomstig gebruik van de (pré)mantelzorgwoning.

Artikel 3. Hardheidsclausule

Van de hierboven genoemde voorwaarden kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als de noodzaak daarvoor kan worden aangetoond.

Artikel 4. Handhaving en toezicht

Omgevingsdienst De Vallei is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van deze beleidsregels. Dit geldt ook voor het verzorgen van de procesopvolging ten behoeve van de BAG-registratie indien een huisnummer noodzakelijk is.

Artikel 5. Evaluatie en bijstelling

Burgemeester en wethouders evalueren deze beleidsregels in ieder geval na twee jaar en zo veel eerder als actuele wetgeving vanuit de Wet regie op de volkshuisvesting daar aanleiding toe geeft.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Wageningen 2026'.

Artikel 7 Inwerkingtreding en Citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op 1 maart 2026
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Wageningen 2026'

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 10 februari 2026.

burgemeester en wethouders van Wageningen,

*de secretaris,
T. de Bruijn*

*de burgemeester,
F. Vermeulen*

Toelichting Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Wageningen 2026

Inleiding

De gemeente Wageningen vindt het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Mantelzorg speelt hierin een cruciale rol. In 2024 is de Woonzorgvisie 2024-2034 met bijbehorende uitvoeringsagenda vastgesteld. Hierin is opgenomen dat wij mantelzorgers ook in de toekomst goed willen ondersteunen. Mantelzorgers nemen een steeds belangrijkere rol in bij de zorg voor inwoners die hulp nodig hebben. Tegelijkertijd neemt de druk op mantelzorgers toe. Het bieden van passende huisvestingsvormen kan bijdragen aan het verlichten van deze druk.

In 2024 heeft de gemeenteraad een motie (4M2) aangenomen waarin het college is gevraagd beleid te ontwikkelen voor (pré-)mantelzorgwoningen, met aandacht voor eenvoudige procedures om mantelzorgers maximaal te faciliteren. Het college heeft toegezegd deze motie uit te werken in de actielijn gericht op ondersteuning van mantelzorgers en vrijwilligers, als onderdeel van de uitvoeringsagenda bij de woonzorgvisie.

Op dit moment is het plaatsen van een mantelzorgwoning vergunningsvrij als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Een van de voorwaarden betreft dat er sprake is van intensieve mantelzorg. Er zijn ook situaties waarin dit nog niet direct het geval is, maar waarbij de verwachting is dat dit in de nabije toekomst wel gaat voorkomen. Dit noemen we pré-mantelzorgwonen. In deze beleidsregels bedoelen we daarmee progressieve ziektebeelden of het bereiken van de AOW-leeftijd. Wij vinden het belangrijk om in deze woon- en leefbehoefte te voorzien.

Doel en uitgangspunten

Met deze beleidsregels beschrijven wij onder welke voorwaarden een (pré-)mantelzorgwoning is toegestaan. Het doel is:

- Het faciliteren van mantelzorgers door passende woonoplossingen in een vertrouwde omgeving en in aanwezigheid van naasten.
- Het bieden van duidelijkheid over vergunningsvrije plaatsing en aanvullende voorwaarden.
- Het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Het faciliteren van (pré-)mantelzorgwoningen mag niet leiden tot overlast voor de omgeving. Daarom gelden de volgende uitgangspunten:

- De woning moet passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders.
- Er moet sprake zijn van een aantoonbare (toekomstige) zorgrelatie.
- Procedures worden zo eenvoudig mogelijk ingericht om mantelzorgers te ontlasten.

Leeswijzer

Artikel 1: relevante definities bij deze beleidsregels.

Artikel 2: de toetsingscriteria voor het plaatsen van een (pre-)mantelzorgwoning.

Artikel 3: gaat in op de hardheidsclausule (mogelijkheid tot afwijken).

Artikel 4: handhaving en toezichtaspecten.

Artikel 5: evaluatie en bijstelling van het beleid.

Artikel 6: wanneer het beleid in werking treedt.

Artikel 1. Definities

Geen nadere toelichting

Artikel 2: Toetsingscriteria

Artikel 2.1. Mantelzorgwoning

We sluiten aan bij landelijke wetgeving. In de meeste gevallen is het plaatsen van een mantelzorgwoning vergunningsvrij. In dit artikel staan de specifieke voorwaarden voor mantelzorgwoningen benoemd.

Artikel 2.2. Pré-mantelzorgwoning

Hier is (nog) geen landelijke wetgeving voor. Het plaatsen is daarmee nog niet vergunningsvrij. Voor pré-mantelzorgwoningen kan wel een tijdelijke omgevingsvergunning worden afgegeven. In dit artikel staan de specifieke voorwaarden voor pré-mantelzorgwoningen benoemd.

Artikel 2.3 Gebruik en procedurele aspecten

In dit artikel staat welke voorwaarden er zijn voor gebruik en bouw van mantelzorgwoningen en pré-mantelzorgwoningen. Bij de beoordeling van een aanvraag is het niet relevant wie er in de hoofdwoning, dan wel in de pre-mantelzorgwoning woont. Het is dus mogelijk dat degene die op termijn een ondersteuningsvraag verwacht, in de hoofdwoning woont. En degene die de mantelzorg gaat verlenen in de (pré)-mantelzorgwoning gaat wonen.

Artikel 2.4 Wettelijke voorwaarden en toegankelijkheid

In dit artikel staan wettelijke voorwaarden beschreven. De woning dient toegankelijk te zijn en ingericht op de (toekomstige) zorgvraag. Als mantelzorger zelf in de (pré)mantelzorgwoning woont dan zijn artikel 2.4 lid b en lid c niet van toepassing.

Artikel 2.5 Woonomgeving

In dit artikel staat aan welke voorwaarden moet worden voldaan zodat de (pré)mantelzorgwoning past in de omgeving en geen belemmering vormt voor omliggende woningen en/of bedrijven. Voor de toetsing van het benodigd aantal parkeerplaatsen geldt de meest recente Nota Parkeernormen van de gemeente Wageningen. De norm die hoort bij een (pré)mantelzorgwoning is 'Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)'. Net als bij reguliere omgevingsvergunningen wordt het stappenplan uit de Nota Parkeernormen doorlopen om eventueel af te wijken van de gestelde normen.

De (pré)-mantelzorgwoning krijgt een eigen huisnummer toegekend vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De mantelzorginitiatiefnemer moet dit bij de gemeente aanvragen.

Artikel 2.6 Tijdelijke situatie

In dit artikel staat dat het gebruik van mantelzorgwoningen en pré-mantelzorgwoningen altijd tijdelijk is. Het gebruik van een (pré-)mantelzorgwoning is uitsluitend toegestaan zolang er sprake is van een (pré-)mantelzorgrelatie. Ook staat beschreven wat er dient te gebeuren op het moment dat de mantelzorg of pré-mantelzorg stopt. Bijvoorbeeld als gevolg van verhuizing of overlijden. In dat geval dient inwoner binnen 4 maanden na stoppen van de (pré-)mantelzorg contact op te nemen met de gemeente. Afhankelijk van de situatie kan het betekenen dat (een deel van) de mantelzorgwoning of voorzieningen dienen te worden verwijderd. In overleg met de gemeente wordt altijd eerst gezocht naar een passende oplossing voor eventueel toekomstig gebruik van de (pré)mantelzorgwoning.

Artikel 3: Hardheidsclausule

Geen nadere toelichting

Artikel 4: Handhaving en toezicht

Geen nadere toelichting

Artikel 5: Evaluatie

De verwachting is dat het plaatsen van pré-mantelzorg woningen ook vergunningsvrij wordt met de invoering van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Zodra dit het geval is zullen wij deze beleidsregels aanpassen op de landelijke wetgeving.

Artikel 6 Inwerkingtreding en Citeertitel

Geen nadere toelichting