

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Waadhoeke 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke;

Gelet op het bepaalde in artikel 1:3, vierde lid, 4:81, eerste lid en 4:83 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1, eerste lid en 5.37, derde lid Omgevingswet;

Overwegende, dat het wenselijk is om een beleidsregel vast te stellen voor de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van hoofdstuk 5 Omgevingswet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend ten behoeve van pré-mantelzorgwoning;

BESLUIT

Vast te stellen de “Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Waadhoeke 2026”;

Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waadhoeke vindt het belangrijk dat inwoners zo lang mogelijk in hun (sociale) omgeving kunnen blijven wonen. De huidige woningmarkt en de vergrijzing in de gemeente vraagt extra aandacht voor geschikte woonoplossingen voor ouderen, waarbij zij zelfstandig kunnen blijven wonen in een woonomgeving die aansluit bij hun situatie.

Daarom wil het college inzetten op woonoplossingen die aansluiten bij de veranderende behoeften van onze inwoners. Een pré-mantelzorgwoning kan hierbij een waardevol middel zijn waarmee inwoners binnen hun sociale netwerk dichtbij hun naasten kunnen wonen. Dit vergroot de zelfredzaamheid en versterkt de sociale verbindingen en ontlast de woonvraag in de huidige krappe woningmarkt.

Met de beleidsregel pré-mantelzorgwoningen wordt de groeiende vraag naar een tijdelijke woonoplossing in de periode voorafgaand aan de mantelzorg gefaciliteerd. Dit biedt de inwoners de mogelijkheid zorg te bieden aan een familielid of bekende en stelt de mensen in staat om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, waarbij de benodigde ondersteuning binnen hun eigen netwerk georganiseerd wordt.

Met de beleidsregel wordt voor de bebouwing aangesloten bij de landelijke vergunningsvrije regels voor mantelzorg. Hierdoor ontstaat een goede overgang tussen de woonoplossing voor pré-mantelzorg en de uiteindelijke (vergunningsvrije) mantelzorgsituatie. Omdat de pré-mantelzorgwoning voldoet aan de vergunningsvrije regels voor mantelzorg, hoeft geen nieuwe vergunning aangevraagd te worden wanneer de mantelzorgsituatie ontstaat.

Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Besluit: een besluit van het college om een omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren voor een pré-mantelzorgwoning.

Bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit): een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Huishouding: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren

Pré-mantelzorg: zorg zonder de aanwezigheid van een zorgindicatie in de periode voorafgaand aan een te verwachten mantelzorgsituatie.

Pré-mantelzorgwoning: een tijdelijk zelfstandige woonruimte bedoeld voor de huisvesting van een huishouding, van wie tenminste één persoon pré-mantelzorg (vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgsituatie) verleent of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.

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.

Wettelijke grondslag

- Artikel 5.1, eerste lid en 5.37, derde lid Omgevingswet
- Artikel 1:3, vierde lid en artikel 4:81, eerste lid en 4:83 Algemene wet bestuursrecht

Toetsingskader

Het college kan afwijken van het omgevingsplan en met een Bopa toestaan dat een tijdelijke pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd en gebruikt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De persoon waarvoor de pré-mantelzorgwoning wordt aangevraagd aannemelijk heeft gemaakt dat binnen een periode van 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat, waarbij onderwerpen als leeftijd en de fysieke en/of mentale gezondheid een rol spelen.
2. Er is sprake van een aannemelijke sociale relatie en aannemelijke toekomstige mantelzorgrelatie tussen de gebruiker van de pré-mantelzorgwoning en de bewoner van de woning waar de pré-mantelzorgwoning bij gerealiseerd wordt.
3. De pré-mantelzorgontvanger is bij ontvangst van de aanvraag reeds een inwoner van de gemeente Waadhoeke of reeds een aantoonbare binding heeft met de gemeente Waadhoeke.

4. De pré-mantelzorgwoning wordt bewoond door maximaal één huishouding.
5. Een pré-mantelzorgwoning is toegestaan bij een woning of een agrarische bedrijfswoning. Bij een recreatiewoning is geen pré-mantelzorgwoning toegestaan. Per woning of agrarische bedrijfswoning is ten hoogste één pré-mantelzorgwoning toegestaan. Voor een bedrijfswoning dient per geval beoordeeld te worden of het een pré-mantelzorgwoning passend bij de bedrijfslocatie.
6. De omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot:
 - a. een onevenredige verstoring van het woon- en leefmilieu voor het gebouw en/of de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. een onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - c. een onevenredige afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. een onevenredige afbreuk van de compactheid van het perceel. Hier wordt onder andere onder verstaan dat de bebouwing compact moet blijven en het erf niet in tweeën gesplitst mag worden;
 - e. een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving;
 - f. een afbreuk van het beschermd stads- of dorpsgezicht, de rijks- en gemeentelijke monumenten en/of andere cultuurhistorische waarden;
 - g. onevenredig schade van de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden.
7. Voor de pré-mantelzorg wordt geen extra in-/uitrit toegestaan.
8. De pré-mantelzorgwoning voldoet aan de eisen voor vergunningsvrij bouwen zoals beschreven voor mantelzorgwoningen:
 - a. op de grond staand;
 - b. gelegen in het achtererfgebied;
 - c. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 - d. niet hoger dan 5 meter;
 - e. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
 - f. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

In aanvulling daarop binnen de bebouwde kom:

- g. zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofgebouw, niet hoger dan:
 - o 5 meter;
 - o 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - o het hoofdgebouw.
- h. voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofgebouw:
 - o Als het bijbehorende bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 meter: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd

door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en

- i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100m²: 50% van dat bebouwingsgebied
 - Bij een bebouwingsgebied groter dan 100m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50m², vermeerderd met het 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100m²; en
 - Bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van 150m².

In aanvulling daarop buiten de bebouwde kom, mits dit passend is in de Provinciale Omgevingsverordening Fryslân:

- j. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar; en
 - k. de oppervlakte niet meer dan 100 m²;
9. Indien de pré-mantelzorg woning niet voldoet aan de regels onder 8. dan kan het college in bijzondere omstandigheden besluiten om af te wijken van deze regels indien de regels onder 8. voor de specifieke situatie te beperkend is en dat tevens sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De overige toetsingskaders blijven in dat geval onverminderd van toepassing.

Voorwaarden bij de vergunning

- De omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning kan worden verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Uitzondering hierop is de situatie waarin de pré-mantelzorg direct wordt opgevolgd door een mantelzorgsituatie met dezelfde zorgverleners/-ontvangers. Dan mag de (pré-)mantelzorgwoning blijven staan/als zodanig gebruikt worden zolang de mantelzorgrelatie voortduurt, mits deze voldoet aan de landelijke vergunningsvrije regels.
- De omgevingsvergunning wordt enkel verleend als een persoonsgebonden vergunning. De vergunning komt te vervallen in geval van overlijden of verhuizing.

Beëindiging gebruik

1. Indien er tijdens de looptijd van de vergunning niet langer gebruik wordt gemaakt van de pré-mantelzorgwoning door de vergunninghouder, dient dit binnen één maand gemeld te worden (vanaf het moment dat het gebruik gestaakt is) bij de gemeente door de vergunninghouder of diens rechtsopvolger.
2. De vergunninghouder of diens rechtsopvolger dient de pré-mantelzorgwoning of de gerealiseerde voorzieningen (indien sprake is van een pré-mantelzorgwoning binnen een bestaand gebouw) binnen zes maanden te verwijderen:
 - a. na afloop van de termijn waarvoor de vergunning is verleend;
 - b. na het moment dat de zorgverlener en/of zorgontvanger niet langer woonachtig is ter plaatse.

tenzij het bouwwerk voldoet aan de voorwaarden voor vergunningsvrije bouwwerken.

Indieningsvereisten bij de aanvraag

De aanvraag voor een buitenplanse omgevingsvergunning wordt ingediend via het landelijke omgevingsloket. Naast de wettelijk voorgeschreven stukken worden in ieder geval de volgende stukken ingediend:

1. Situatietekening 1:1000;
2. Plattegrondtekening van de pré-mantelzorgwoning 1:100;
3. Geveltekeningen van de pré-mantelzorgwoning 1:100;
4. Volledige persoonsgegevens van de gebruiker(s) van de pré-mantelzorgwoning en de hoofdwoning;
5. Motivatie waarin de volgende zaken worden aangetoond:
 - a. de sociale relatie tussen toekomstige zorgverlener en zorgontvanger;
 - b. de te verwachten behoefte aan mantelzorg binnen een periode van 10 jaar.
6. De getekende verklaring pré-mantelzorg (Bijlage 1).

Hardheidsclausule

Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking een dag na bekendmaking van het besluit.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: “Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen gemeente Waadhoeke 2026”.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Waadhoeke, d.d. 17 maart 2026

N.A. van de Nadort, burgemeester

J.K. Ijkema, secretaris

Bijlage 1

Verklaring behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning als bedoeld in de beleidsregel 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoning gemeente Waadhoeke 2026'.

Ondergetekenden verklaren:

1. Dat ondergenoemde personen de hoofdwoning en de pré-mantelzorgwoning gaan bewonen en dat de pré-mantelzorgverleners voornemens is/zijn op termijn mantelzorg te gaan verlenen aan de pré-mantelzorgontvangers.
2. Kennis te dragen van de navolgende gevolgen verbonden aan hun verzoek:
 - a. Dat de instandhoudingstermijn voor de pré-mantelzorgwoning geldt voor een periode van maximaal 10 jaar en dat deze termijn niet verlengd kan worden;
 - b. Dat het gebruik van de pré-mantelzorgwoning daarna niet langer is toegestaan;
 - c. Dat de instandhoudingstermijn eerder komt te vervallen in geval van overlijden of verhuizing van de pré-mantelzorgverlener(s) of pré-mantelzorgontvanger(s);
 - d. Dat na het verstrijken van de instandhoudingstermijn, of bij overlijden of verhuizing, de pré-mantelzorgwoning of de gerealiseerde voorzieningen (indien sprake is van een pré-mantelzorgwoning in een bestaande gebouw) moet worden verwijderd, tenzij sprake is van situatie die voldoet aan de vergunningsvrije regels.
3. De hieraan in de toekomst verbonden risico's te accepteren als komend voor hun rekening en risico. De pré-mantelzorgverlener neemt hierbij de verantwoordelijkheid op zich om de pré-mantelzorgwoning en/of de gerealiseerde voorzieningen na afloop te (laten) verwijderen en accepteert de daarbij komende kosten voor zijn of haar rekening.
4. De gemeente actief te informeren over de veranderingen in de pré-mantelzorg- en mantelzorgsituatie.

Ondertekening:

Plaats

Datum

Naam

Handtekening

Rol

		Pré-mantelzorgverlener
		Pré-mantelzorgverlener
		Pré-mantelzorgontvanger
		Pré-mantelzorgontvanger