

## Beleidsregels pre-mantelzorgwoningen Breda

### Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 9 december 2025 de Beleidsregels pre-mantelzorgwoningen Breda hebben vastgesteld.

### Inwerkingtreding

De beleidsregels worden van kracht met ingang van de dag na deze bekendmaking.

### Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de beleidsregels is geen bezwaar of beroep mogelijk.

### Beleidsregels pre-mantelzorgwoningen Breda

Burgemeester en wethouders van Breda;

gelet op de Omgevingswet, Besluit bouwwerken leefomgeving en Besluit bouwkwaliteit leefomgeving,

besluiten de volgende beleidsregels vast te stellen:

### Beleidsregels pre-mantelzorgwoningen Breda

#### Artikel 1. Definities

- **Bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- **Burgemeester en wethouders:** burgemeester en wethouders van de gemeente Breda.
- **Hoofdwoning:** een legaal bestaande woning op het bouwperceel waarmee de pre-mantelzorgwoning functioneel is verbonden.
- **Huishouden:** een samenlevingsvorm van een of meer personen, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
- **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.
- **Pre-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.
- **Pre-mantelzorgwoning:** zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, in nieuw op te richten bebouwing of in een bijgebouw, van wie van tenminste één bewoner verwacht wordt dat deze binnen een periode van tien jaar mantelzorg gaat verlenen aan of ontvangen van de bewoner van de hoofdwoning.
- **Sociale relatie:** de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied, dat kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk, bijvoorbeeld vrienden, kennissen of burens.
- **Zelfstandige wooneenheid:** een woonruimte met een eigen toegang waarin één huishouden kan wonen en waarin de voor bewoning wezenlijke voorzieningen (zoals sanitair, kook- en wasgelegenheid) aanwezig zijn.

#### Artikel 2. Toetsingscriteria

Burgemeester en wethouders toetsen een aanvraag voor het realiseren van een pre-mantelzorgwoning aan de hand van de in deze beleidsregels opgenomen criteria en voorwaarden, zodat geïnteresseerden vooraf kunnen weten wanneer en onder welke voorwaarden een pre-mantelzorgwoning gerealiseerd zou kunnen worden.

#### Tijdelijke omgevingsvergunning

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.

#### Voorwaarden pre-mantelzorgwoning

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

De bewoner:

- a. Er is sprake van een sociale relatie tussen de bewoner(s) van de pre-mantelzorgwoning en de eigenaar van de hoofdwoning. Deze relatie wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning kenbaar gemaakt.
- b. (Eén van) de bewoner(s) heeft de AOW-gerechtigde leeftijd bereikt, zoals die geldt op het moment van de aanvraag, of (één van) de bewoner(s) heeft een progressieve ziekte, waarbij een redelijke verwachting bestaat dat binnen een periode van tien jaar een mantelzorgsituatie ontstaat. Een verklaring voor dit laatste kan worden aangevraagd bij non-profitorganisatie BredaMantelzorg.
- c. In de pre-mantelzorgwoning wonen maximaal twee personen.

De pre-mantelzorgwoning:

- d. Een pre-mantelzorgwoning wordt uitsluitend ten behoeve van pre-mantelzorgwonen gerealiseerd en gebruikt.
- e. De pre-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een bijgebouw.
- f. De pre-mantelzorgwoning past binnen de stedenbouwkundig toegestane massa aan erfbebouwing op grond van het omgevingsplan. Indien het gebouw niet past binnen de stedenbouwkundig toegestane massa aan erfbebouwing van het omgevingsplan, kan het college meewerken aan de afwijking daarvan.
- g. De pre-mantelzorgwoning voldoet aan de voor bewoning geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving en overige relevante wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet en het Besluit bouwkwaliteit leefomgeving.
- h. Er mag maximaal één pre-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning op het bouwperceel bij de hoofdwoning gerealiseerd worden.

De woon- en leefomgeving:

- i. De realisatie en het gebruik van de pre-mantelzorgwoning leiden niet tot een onevenredige schending van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- j. Voor de toetsing van het benodigd aantal parkeerplaatsen (ook voor fietsparkeren) bij een pre-mantelzorgwoning wordt aangesloten bij de meest recente Nota Parkeernormen.

Tijdelijkheid:

- k. De pre-mantelzorgwoning kan in beginsel niet leiden tot een permante woonbestemming en/of worden aangemerkt als een permanente woning.

### **Artikel 3. Hardheidsclausule**

Van de hierboven genoemde voorwaarden kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als toepassing van deze voorwaarden leidt tot een onevenredig nadelige uitkomst.

### **Artikel 4. Handhaving en toezicht**

Burgemeester en wethouders handelen overtredingen af conform het Beleidskader VTH Breda.

### **Artikel 5. Evaluatie en bijstelling**

Burgemeester en wethouders evalueren deze beleidsregels twee jaar nadat deze in werking zijn getreden.

### **Artikel 6. Inwerkingtreding en citeertitel**

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

### **Artikel 7. Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels pre-mantelzorgwoningen Breda.

*Aldus vastgesteld op 9 december 2025,*

*Burgemeester en wethouders van Breda,*

*, burgemeester*

*, gemeentesecretaris*

## **Toelichting**

### **Inleiding**

De Nederlandse bevolking vergrijst. Dit geldt ook voor de Bredase bevolking. Er is sprake van een driedubbele vergrijzing: het aantal en aandeel senioren binnen de bevolking neemt toe en mensen worden gemiddeld steeds ouder. Er wordt steeds meer beroep gedaan op hulp en ondersteuning uit de eigen sociale omgeving, onder meer vanwege financiële middelen en zorgpersoneel dat schaars is. We zien dat het voor sommige mensen prettig is om dicht bij hun naasten te wonen wanneer er sprake is van mantelzorg. Daarom neemt de komende jaren de vraag naar mantelzorgwoningen toe.

We zien ook de behoefte om voor te sorteren op de ondersteuningsvraag en al nabij elkaar te wonen vóórdat er sprake is van een ondersteuningsvraag. Dit wordt pre-mantelzorgwonen genoemd. Op die manier is men voorbereid op het moment dat mantelzorg daadwerkelijk nodig is. We zien dit ook terug bij burgers met een progressieve ziekte die alvast nabij naasten willen wonen, voordat ze door hun ziekte een intensievere zorg- en ondersteuningsvraag nodig hebben. Voordelen van mantelzorg zijn dat de mantelzorger nabij is en makkelijker mantelzorg kan verlenen, eenzaamheid afneemt en het zorgt voor minder druk op de professionele zorg.

In juni 2024 is de woonvisie 'Thuis in Breda 2024-2040' vastgesteld. We kiezen ervoor het toevoegen van woonplekken in de bestaande woningvoorraad meer te faciliteren. Dit doen we samen met bewoners en woningeigenaren. Zo willen we, waar mogelijk, pre-mantelzorgwoningen faciliteren. Daarnaast zijn er twee moties ingediend, met o.a. het verzoek om in de bestuursperiode van 2022 tot en met 2026 te komen tot pilots voor pre-mantelzorgwoningen (Motie Laaghangend fruit, 27 juni 2024). Het college heeft toegezegd hier gevolg aan te geven. Daarnaast raken deze beleidsregels de oproep in de motie 'Yes in my backyard (3 juli 2025), als ondersteuning van de ambitie uit de woonvisie om de bestaande voorraad beter te benutten.

De vastgestelde beleidsregels richten zich enkel op pre-mantelzorgwoningen. Voor mantelzorgwoningen sluiten we aan op de landelijke wetgeving.

#### **Doel**

We maken pre-mantelzorgwonen (onder voorwaarden) mogelijk, maar zijn als gemeente tegelijkertijd gebonden aan (landelijke) regels waardoor het niet altijd en overal mogelijk is om een pre-mantelzorgwoning te realiseren. Met deze beleidsregels maken we het mogelijk dat inwoners die op termijn zorg nodig hebben van een mantelzorger, kunnen voorsorteren op de toekomst. We stellen heldere voorwaarden, zodat inwoners weten wanneer en onder welke voorwaarden zij een pre-mantelzorgwoning kunnen realiseren. Met deze beleidsregels kunnen we verzoeken voor het realiseren van een pre-mantelzorgwoning beoordelen, waarbij het uitgangspunt is zoveel mogelijk gehoor te geven aan initiatieven om de bestaande woningvoorraad zo optimaal mogelijk te benutten.

#### **Leeswijzer**

In artikel 1 worden de definities aangegeven. Artikel 2 gaat in op de toetsingscriteria waaraan het plaatsen van een pre-mantelzorgwoning moet voldoen. Artikel 3 gaat in op de hardheidsclausule. Artikel 4 geeft uitleg over de handhaving en toezichtaspecten. Artikel 5 geeft uitleg over de evaluatie en bijstelling van het beleid. Tot slot wordt in artikel 6 aangegeven wanneer het beleid in werking treedt.

#### **Artikel 1. Definities**

Artikel 1 behoeft geen nadere toelichting.

#### **Artikel 2. Toetsingscriteria**

Voor de bewoner geldt dat de tijdelijke omgevingsvergunning voor een pre-mantelzorgwoning persoonsgebonden is. Dit betekent dat het gebruik van de woning uitsluitend is toegestaan voor de bewoner(s) die in de vergunning zijn genoemd. Dit wordt ook opgenomen in de omgevingsvergunning.

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een pre-mantelzorgwoning is het niet relevant wie er in de hoofdwooning, dan wel in de pre-mantelzorgwoning woont. Het is dus mogelijk dat degene die op termijn een ondersteuningsvraag verwacht, in de hoofdwooning woont. En degene die de mantelzorg gaat verlenen in de pre-mantelzorgwoning gaat wonen.

De toevoeging van een pre-mantelzorgwoning mag niet leiden tot onevenredige belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Voor de toetsing van het benodigd aantal parkeerplaatsen (ook voor fietsparkeren) bij een pre-mantelzorgwoning wordt aangesloten bij de meest recente Nota Parkeernormen. De norm die hoort bij een pre-mantelzorgwoning is 'Bejaardenzorgwoning/aanleuningswoning'. Net als bij reguliere omgevingsvergunningen wordt het stappenplan uit de Nota Parkeernormen doorlopen om eventueel af te wijken van de gestelde normen.

Zodra een pre-mantelzorgwoning een eigen toegang en voorzieningen heeft, wordt dit gezien als een BAG-object uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). In dat geval dient de bewoner zelf een apart huisnummer aan te vragen.

De voor de realisatie en het gebruik benodigde vergunning geldt voor een periode van maximaal vijftien jaar of zoveel korter als de pre-mantelzorgrelatie voortduurt. Na afloop van de termijn van maximaal vijftien jaar of beëindiging van de pre-mantelzorgrelatie, vervalt de vergunning en moet de pre-mantelzorgwoning in overeenstemming gebracht worden met het omgevingsplan. Dit kan betekenen dat het gebouw moet worden verwijderd of, als de bouwmassa 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 woning. Dit wordt ook opgenomen in de omgevingsvergunning.

De initiatiefnemer stelt de gemeente binnen een periode van vier maanden na beëindiging van het vervallen van de pre-mantelzorgrelatie op de hoogte. Dit wordt ook opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een pre-mantelzorgwoning is een tijdelijke woning. Indien de initiatiefnemer hier een permanente woning van wil maken, dient de initiatiefnemer opnieuw een initiatiefplan in. Er volgt een nieuwe afweging voor de woningtoevoeging.

#### **Artikel 3. Hardheidsclausule**

Artikel 3 behoeft geen nadere toelichting.

#### **Artikel 4. Handhaving en toezicht**

Artikel 4 behoeft geen nadere toelichting.

#### **Artikel 5. Evaluatie en bijstelling**

Artikel 5 behoeft geen nadere toelichting.

#### **Artikel 6. Inwerkingtreding en citeertitel**

Artikel 6 behoeft geen nadere toelichting.

#### **Artikel 7. Citeertitel**

Artikel 7 behoeft geen nadere toelichting.

#### **Communicatie**

Na vaststelling van de beleidsregels worden inwoners geïnformeerd op de website via een helder overzicht waar een pre-mantelzorgwoning aan moet voldoen. Dit geeft duidelijkheid over de te doorlopen procedures en de kosten en tijd die het indienen van een initiatief vraagt.

Voor een bredere bekendheid van de regeling wordt samengewerkt met organisaties zoals BredaMantelzorg. Daarnaast wordt aangesloten bij de campagne 'Later is Nu', met als doel inwoners te informeren en te enthousiasmeren over de mogelijkheden.

#### **Implementatie**

Na vaststelling door het college wordt de regeling gepubliceerd en wordt op de website van de gemeente Breda informatie over de regeling geplaatst.