

Beleidsregels voor pre-mantelzorgwoningen gemeente Bunnik 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik;

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten de volgende beleidsregels vast te stellen:

Beleidsregels voor pre-mantelzorgwoningen gemeente Bunnik 2025

Inleiding

In de Visie op Wonen 2024-2027 is vastgelegd dat het mogelijk moet worden om tijdelijk in pre-mantelzorgwoningen te kunnen wonen. Wanneer iemand mantelzorg nodig heeft, kan het plaatsen van een mantelzorgwoning bij een bestaande woning een oplossing bieden. Het Rijk heeft voorwaarden gesteld om deze vergunningvrij voor een bepaalde tijd te plaatsen.

Het komt ook voor dat mensen in aanloop naar mantelzorg al een pre-mantelzorgwoning willen plaatsen, om een toenemende zorgvraag te ondervangen. Middels deze beleidsregels wil de gemeente Bunnik duidelijke kaders bieden om dit mogelijk te maken. Zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen met hulp in de nabijheid.

Doel van de beleidsregels

Op dit moment is het al mogelijk om vergunningvrij een mantelzorgwoning te plaatsen. Het doel van deze beleidsregels is om onder voorwaarden het plaatsen van een pre-mantelzorgwoning ook mogelijk te maken. Deze beleidsregels moeten daarbij een helder toetsingskader bieden om vergunningaanvragen te kunnen beoordelen.

Deze beleidsregels gelden niet voor het landelijk gebied. De omgevingsverordening Provincie Utrecht sluit het landelijk gebied uit.

Wettelijk kader

- Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Artikel 5.1 van de Omgevingswet i.r.t. artikel 5.18 en artikel 5.21 van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Artikel 9.3 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht op basis waarvan het landelijk gebied is uitgesloten van deze beleidsregels.

Beleidsregels

1. Begripsbepalingen
2. Wijze van meten
Bij toepassing van deze beleidsregels wordt de maatvoering gehanteerd, zoals in het vigerend planologisch regime, het omgevingsplan gemeente Bunnik, is beschreven.
3. Procedure omgevingsvergunning
 1. Voor het realiseren van een pre-mantelzorgwoning is een omgevingsvergunning vereist omdat er wordt afgeweken van het omgevingsplan, zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.
 2. Het verlenen van een vergunning is geen verplichting, maar een discretionaire bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Hierbij wordt getoetst of de activiteit bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl.
 3. Vergunningaanvragen om af te wijken van het omgevingsplan, in het kader van pre-mantelzorgwoningen, worden op basis van onderstaand toetsingskader beoordeeld.
 4. Het is aan te raden om voorafgaand aan de vergunningaanvraag een vooroverleg in te dienen om vroegtijdig duidelijkheid te krijgen over haalbaarheid, voorwaarden en mogelijke knelpunten van het plan.

5. Aan de beoordeling van een vergunningaanvraag zijn leges verbonden conform hoofdstuk 2 (Vooroverleg/beoordeling conceptaanvraag) en/of hoofdstuk 3 (Omgevingsvergunning) van de geldende Legesverordening gemeente Bunnik.
6. De verwijderplicht na afloop van de vergunning wordt als voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning op basis van artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht.

4. Toetsingskader

Onderstaande regels beschrijven ons kader om te kunnen afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een pre-mantelzorgwoning. Er kan medewerking worden verleend aan het realiseren van een pre-mantelzorgwoning indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

4.1 Toetsingskader pre-mantelzorgwoningen

4.1.1 Bewoners

1. Aanvragen in het landelijk gebied worden niet in behandeling genomen.
2. De omgevingsvergunning is persoonsgebonden en wordt door de eigenaar van de hoofd-woning aangevraagd. De sociale relatie zoals opgenomen onder 4.1.1, lid 4, dient als voorschrift opgenomen te worden in de persoonsgebonden omgevingsvergunning.
3. De pre-mantelzorgwoning mag door maximaal twee personen bewoond worden.
4. Er is een sociale relatie tussen minstens één bewoner van de pre-mantelzorgwoning en één van de bewoners van de hoofd woning op het perceel. Een van de bewoners is de toekomstige zorgverlener.
5. Voor de aanvraag moet ten minste één persoon de AOW-leeftijd bereikt hebben waardoor het aannemelijk is dat er binnen 10 jaar sprake van mantelzorg kan zijn.
6. Een vergunning kan ook verleend worden indien geen van de bewoners de AOW-leeftijd heeft bereikt maar er wel sprake is van een aandoening met een progressief ziektebeeld. In dat geval moet de aanvrager aantonen dat er sprake is van een progressieve ziekte waarbij zorg op korte termijn te verwachten is.
7. De bewoners worden op het adres van de pre-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).
8. Uit een schriftelijke verklaring blijkt dat door de toekomstige zorgverlener(s) mantelzorg verleend zal worden 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 pre-mantelzorgwoning. Met deze verklaring wordt de sociale relatie tussen de bewoners van de hoofd woning en de pre-mantelzorgwoning aangetoond.

4.1.2 Gebouw

De pre-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.

Het moet minimaal om een nultreden-woning gaan en passend bij de zorgbehoefte op termijn.

Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) een aantekening worden opgenomen dat het om een 'pre-mantelzorgwoning' gaat.

Een pre-mantelzorgwoning dient te voldoen aan de bepalingen uit het Besluit bouwwerken leef-omgeving ten aanzien van permanente gebouwen.

De oppervlakte van een pre-mantelzorgwoning mag maximaal 100 m² bedragen met dien verstande dat bij permanente bebouwing de maximale oppervlakte zoals opgenomen in het omgevingsplan niet overschreden mag worden.

Ontsluiting naar de tijdelijke huisvesting mag alleen via de bestaande ontsluiting van de hoofd-woning.

De afstand tussen hoofd woning en pre-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 20 meter.

De pre-mantelzorgwoning beschikt over maximaal één bouwlaag met een maximale goothoogte van 3,50 meter en een nokhoogte van 5 meter (indien niet in bestaande bebouwing gerealiseerd), conform de wijze van meten volgens het ter plaatse geldende omgevingsplan.

De pre-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die horen bij de bestaande hoofd woning van de toekomstige zorgverlener of toekomstige zorgontvanger. De pre-mantelzorg-woning mag niet gebouwd worden binnen een Natuur- of Bosbestemming.

Per hoofd woning mag maximaal één pre-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning gerealiseerd worden.

De pre-mantelzorgwoning wordt gebouwd op minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van de bestaande hoofd woning en op een afstand van de perceelsgrens (zijdelingse en achter) van ten-minste 1 meter of bij ramen aan de zijde van de perceelsgrenzen minimaal 2 meter. Bij hoekper-

celen of anderzijds bijzondere situaties kan per casus maatwerk geleverd worden. De afwijking en het besluit omgevingsvergunning dienen hierbij voldoende gemotiveerd te zijn.

Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pre-mantelzorgwoning, alsook ten aanzien van de situering hiervan. Ook de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven mag niet worden beperkt.

Het gebruik van de pre-mantelzorgwoning mag niet leiden tot 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 goede ruimtelijke ordening.

Er hoeft niet te worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid, behalve als de parkeerdruk in de straat hoog (85% bezetting) is. Het college kan hier gemotiveerd van afwijken. Bij twijfel ligt de bewijslast bij de aanvrager. De aanvrager dient een parkeerdrukmeting uit te voeren om de parkeerdruk inzichtelijk te maken.

Hemelwater van het bouwoppervlak van de pre-mantelzorgwoning en nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd.

Het mag geen reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte betreffen, zoals particuliere verhuur.

Er dient participatie plaats te vinden conform de gemeentelijke leidraad voor participatie en communicatie. In ieder geval de aangrenzende percelen (ook indien het perceel slechts een hoekje grenst) moeten geraadpleegd worden.

Er kan slechts één vergunning afgegeven worden voor óf een pre-mantelzorgwoning óf het tijdelijk wonen in een bijgebouw (zie hiervoor Beleidsregels voor tijdelijk wonen in een bijgebouw gemeente Bunnik 2025). Het is niet mogelijk voor allebei een vergunning te krijgen of voor twee pre-mantelzorgwoningen op één perceel.

4.1.3 Werkingsduur

De tijdelijke omgevingsvergunning zal voor maximaal 10 jaar verleend worden. Daarna zal een nieuwe aanvraag ingediend moeten worden waarna opnieuw beoordeeld wordt of het nodig is een nieuwe omgevingsvergunning te verlenen.

De vergunning vervalt zodra de eigenaar van de hoofdwoning overlijdt of verhuist of als de bewoner van de pre-mantelzorgwoning overlijdt, verhuist of geen gebruik meer maakt van de woning.

Na afloop van de tijdelijke omgevingsvergunning, zonder voortzetting van mantelzorg in een vergunningvrije mantelzorgwoning, of in de gevallen genoemd in artikel 4.1.3, lid 2, vervalt de vergunning en is de vergunninghouder verplicht de pre-mantelzorgwoning binnen drie maanden te verwijderen. Bij gebruik binnen bestaande bebouwing dient de bewoning van het pre-mantelzorggedeelte van het pand te worden gestaakt. Het toegekende huisnummer komt te vervallen zodra het gebruik is beëindigd.

De vergunning vervalt wanneer er binnen de vergunningstermijn een echte mantelzorgsituatie ontstaat waardoor de mantelzorgwoning vergunningvrij wordt.

5. Toezicht tijdelijke huisvesting

Het college zal toezicht houden op de naleving en handhaving van deze beleidsregels.

6. Evaluatie

Deze beleidsregels zullen uiterlijk 2 jaar na het inwerkingtreden worden geëvalueerd. De beleidsregels zullen eerder dan 2 jaar na het inwerkingtreden worden geëvalueerd op het moment dat er vijf omgevingsvergunningen zijn afgegeven voor het realiseren van pre-mantelzorgwoningen.

7. Slotbepalingen

Deze beleidsregels zijn vastgesteld bij besluit van 16 december 2025.

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking.

De citeertitel van deze beleidsregels is Beleidsregels voor pre-mantelzorgwoningen gemeente Bunnik 2025.

Aldus besloten op 16 december 2025.

*Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,
de secretaris de burgemeester,
dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom,*