

Beleidsregels pré-mantelzorgwoningen gemeente Lopik 2026

Burgemeester en wethouders van Lopik;

gelezen het advies d.d. 10 maart 2026;

gelet op artikel 4.4, tweede lid, artikel 5.1, eerste lid, onder a, artikel 5.18, artikel 5.21 en artikel 5.36 van de Omgevingswet en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

b e s l u i t e n:

De 'Beleidsregels pré-mantelzorg gemeente Lopik 2026' vast te stellen.

BELEIDSREGELS PRÉ-MANTELZORGWONINGEN GEMEENTE LOPIK 2026

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Definities

In deze beleidsregels en de daarop berustende besluiten wordt verstaan onder:

- duurzame sociale relatie: een aantoonbare, langdurige relatie tussen zorgverlener en zorgontvanger;
- hoofdwoning: de bestaande woning op het perceel waaraan de pré-mantelzorgwoning is gekoppeld;
- pré-mantelzorgwoning: een tijdelijke, zelfstandige woonruimte bij een hoofdwoning, bedoeld voor huisvesting van een toekomstige zorgverlener of zorgontvanger, vooruitlopend op een te verwachten mantelzorgsituatie;
- zorgprofessional: huisarts, wijkverpleegkundige, medische specialist of een door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur.

Artikel 2. Doel van de beleidsregels

Deze beleidsregels hebben tot doel het faciliteren van tijdige en passende huisvesting voor toekomstige mantelzorgsituaties, met behoud van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 3. Toepassingsbereik

Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor zover deze afwijken van het geldende omgevingsplan en zien toe op:

- a. het tijdelijk gebruik van een bestaand bijbehorend bouwwerk voor huisvesting in verband met pré-mantelzorg op een particulier terrein;
- b. het tijdelijk plaatsen van een pré-mantelzorgwoning op een particulier terrein.

HOOFDSTUK 2. Doelgroep

Artikel 4. Bewoners pré-mantelzorgwoning

1. Door middel van een schriftelijke verklaring wordt aangetoond dat er sprake is van een duurzame sociale relatie tussen de (toekomstige) zorgverlener en de zorgontvanger;
2. Van een te verwachten zorgbehoefte is sprake als:
 - a. ten minste één van de bewoners van de hoofdwoning of de gevraagde pré-mantelzorgwoning ouder is dan 75 jaar; of
 - b. uit een verklaring van een zorgprofessional blijkt dat binnen tien jaar sprake zal zijn van een mantelzorgsituatie.
3. In een pré-mantelzorgwoning mag maximaal één huishouden bestaande uit maximaal twee personen wonen. De bewoner van de pré-mantelzorgwoning is of de (toekomstige) zorgverlener of de zorgontvanger.

HOOFDSTUK 3. Voorwaarden pré-mantelzorgwoning

Artikel 5. Voorwaarden pré-mantelzorgwoning

1. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de vergunningvrije bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken; of
2. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op grond van het omgevingsplan.

3. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd voor een periode van maximaal 10 jaar, met een eenmalige verlenging van maximaal 5 jaar.
4. Voor een tijdelijk te plaatsen pré-mantelzorgwoning geldt dat deze binnen het bouwvlak wordt geplaatst.
5. Aan de pré-mantelzorgwoning worden de volgende eisen gesteld:
 - a. De pré-mantelzorgwoning past bij de verwachte zorgvraag die blijkt uit de indicatie van een zorgprofessional (bijvoorbeeld een nultredenwoning die rollatorgeschikt en rolstoelvriendelijk is).
 - b. De uitstraling van de pré-mantelzorgwoning past binnen de omgeving en wordt beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit;
 - c. De pré-mantelzorgwoning wordt achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
 - d. De pré-mantelzorgwoning is altijd tijdelijk van aard en is geen toevoeging aan de woningvoorraad;
 - e. Er mag maximaal 1 pré-mantelzorgwoning worden toegevoegd per hoofdwoning;
 - f. Een pré-mantelzorgwoning is niet toegestaan bij recreatiewoningen en bedrijfswoningen gelegen op een bedrijventerrein;
 - g. Een extra uitrit voor de ontsluiting van een pré-mantelzorgwoning op een perceel is niet toegestaan;
 - h. De pré-mantelzorgwoning mag niet op eigen uitrit geplaatst worden;
 - i. De pré-mantelzorgwoning krijgt een eigen huisnummer.

Artikel 6. Beoordeling bij buitenplanse afwijking

Voor zover de pré-mantelzorgwoning niet binnen de bouwregels van het omgevingsplan past, kan met een buitenplanse omgevingsvergunning worden afgeweken van het omgevingsplan voor het plaatsen van een tijdelijke mantelzorgwoning als:

- a. wordt voldaan aan deze beleidsregels;
- b. er geen mogelijkheden zijn om de pré-mantelzorgwoning te realiseren in een bijbehorend bouwwerk zoals benoemd in artikel 5, eerste en tweede lid;
- c. de pré-mantelzorgwoning geheel of gedeeltelijk verplaatsbaar is;
- d. de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- e. sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing.

HOOFDSTUK 4. Voorwaarden omgeving pré-mantelzorgwoning

Artikel 7. Voorwaarden omgeving pré-mantelzorgwoning

De pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot aantasting of verslechtering van:

- a. de parkeer- en verkeerssituatie in de omgeving;
- b. de woon- en leefkwaliteit. De pré-mantelzorgwoning wordt voldoende beschermd tegen eventuele milieuhinder (bodem, geur, geluid, lucht, milieuzonering & externe veiligheid) van omliggende bedrijven. Omgekeerd mogen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door de komst van een pré-mantelzorgwoning;
- c. gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen. Als sprake is van een pré-mantelzorgwoning in het landelijk gebied of nabij een (agrarisch) bedrijf, dan wordt aangetoond dat het realiseren van de pré-mantelzorgwoning niet leidt tot een beperking voor het (ontwikkelen van) omliggende bedrijven.

HOOFDSTUK 5. Proces pré-mantelzorgwoning

Artikel 8. Proces pré-mantelzorgwoning

1. Voor het realiseren en gebruiken van een pré-mantelzorgwoning is een omgevingsvergunning nodig.
2. De vergunning voor de pré-mantelzorgwoning is persoonsgebonden.
3. Bij iedere wijziging van zorgontvanger of zorgverlener wordt er een schriftelijke mededeling gedaan aan het college.
4. Bij een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning wordt aangegeven of en op welke manier omwonenden zijn betrokken.
5. De tijdelijke omgevingsvergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend en eindigt eerder bij:
 - a. overlijden;
 - b. verhuizing; of
 - c. ontstaan van een mantelzorgsituatie.
6. Wanneer na 10 jaar de mantelzorgsituatie nog niet is ontstaan, dan kan de termijn voor de tijdelijke omgevingsvergunning met nog maximaal 5 jaar worden verlengd.

Artikel 9. Beëindiging pré-mantelzorgsituatie

1. De pré-mantelzorgsituatie wordt beëindigd als:
 - a. er geen verlenging van de pré-mantelzorgwoning wordt aangevraagd;
 - b. de verlenging van de pré-mantelzorg woning niet wordt verleend; en
 - c. als er sprake is van mantelzorg.
2. Wanneer de pré-mantelzorg in een tijdelijk bijbehorend bouwwerk is gesitueerd, worden de elementen die de pré-mantelzorgwoning tot woning maken verwijderd.
3. De elementen die de pré-mantelzorgwoning tot woning maken worden binnen 6 maanden na afloop van de omgevingsvergunning of beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie verwijderd.
4. Wanneer er een vergunning voor het plaatsen van een tijdelijke pré-mantelzorgwoning is verleend wordt de pré-mantelzorgwoning binnen 6 maanden na afloop van de omgevingsvergunning of beëindiging van de pré-mantelzorgsituatie verwijderd.
5. Het tweede, derde en vierde lid zijn niet van toepassing als na de pré-mantelzorgsituatie een mantelzorgsituatie is ontstaan.
6. Bij beëindigen van de pré-mantelzorgsituatie wordt het college binnen twee maanden schriftelijk geïnformeerd.
7. Als niet meer wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, kan de omgevingsvergunning voor de pré-mantelzorgwoning worden ingetrokken.

HOOFDSTUK 6. Aanvraagvereisten

Artikel 10. Aanvraagvereisten

1. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren en gebruiken van een pré-mantelzorgwoning wordt door de aanvrager de volgende algemene gegevens en bescheiden overlegd:
 - a. Naam, adres en contactgegevens van de aanvrager, zorgontvanger en zorgverlener.
 - b. Kadastrale aanduiding van het perceel.
 - c. Aantonen mantelzorgrelatie en zorgbehoefte door:
 - d. Een schriftelijke verklaring waaruit blijkt dat sprake is van een duurzame sociale relatie tussen de (toekomstige) zorgverlener en zorgontvanger.
 - e. Een onderbouwing van de te verwachten zorgbehoefte, bestaande uit:
 - i. een verklaring dat ten minste één van de betrokken personen 75 jaar of ouder is; of
 - ii. een verklaring van een zorgprofessional waaruit blijkt dat binnen 10 jaar sprake zal zijn van een mantelzorgsituatie.
 - f. Een verklaring wie in de pré-mantelzorgwoning gaat wonen (zorgverlener of zorgontvanger) en met hoeveel personen.
 - g. Een motivering waaruit blijkt dat de pré-mantelzorgwoning aansluit bij de te verwachten zorgvraag (bijvoorbeeld: gelijkvloers, drempelloos, rolstoeltoegankelijk, sanitaire voorzieningen).
 - h. Een verklaring waarin de toekomstige mantelzorger de intentie uitspreekt dat hij of zij een substantiële bijdrage levert aan de ondersteuning van de zorgbehoevende, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is.
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren en gebruiken van een pré-mantelzorgwoning overlegt de aanvrager de volgende planologische en bouwkundige gegevens:
 - a. situatietekening (schaal 1:500 of 1:1000) met:
 - i. de bestaande bebouwing;
 - ii. de beoogde locatie van de pré-mantelzorgwoning;
 - iii. perceelsgrenzen, ontsluiting en parkeervoorzieningen.
 - b. bouwtekeningen (schaal 1:100) van de pré-mantelzorgwoning met:
 - i. plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden;
 - ii. maatvoering (oppervlakte, hoogte, goot- en nokhoogte);
 - iii. eventueel beeldmateriaal of referentiebeelden van het type woning
 - c. een verklaring of beschrijving waaruit blijkt dat de woning verplaatsbaar is (indien van toepassing bij buitenplanse afwijking).
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren en gebruiken van een pré-mantelzorgwoning toont de aanvrager aan dat er sprake is van een evenwichtige van functies aan locaties door een korte ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op:
 - a. inpassing in het straat- en bebouwingsbeeld;

- b. afstand tot omliggende bebouwing;
- c. landschappelijke inpassing (met name in het buitengebied);
- d. parkeren op het eigen terrein;
- e. de relatie met dat omliggende (agrarische) bedrijven, waarbij wordt aangetoond dat deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- f. de milieuaspecten in relatie tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

HOOFDSTUK 7 Handhaving

Artikel 11. Handhaving

Burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor om bestuursrechtelijk op te treden wanneer en voor zover er niet (meer) wordt voldaan aan de voorwaarden uit deze beleidsregels of dat het gebruik van de pré-mantelzorgwoning voor een ander doel dan bedoeld in deze beleidsregels wordt gebruikt.

HOOFDSTUK 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12. Overgangsrecht

1. Aanvragen om een omgevingsvergunning voor een pré-mantelzorgwoning die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels en waarover nog niet is beslist, worden beoordeeld aan de hand van deze beleidsregels.
2. Voor pré-mantelzorgwoningen die vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels rechtmatig zijn gerealiseerd of vergund, blijven de eerder verleende vergunningen en daaraan verbonden voorwaarden van kracht.
3. Bestaande pré-mantelzorgsituaties die niet volledig voldoen aan deze beleidsregels, maar rechtmatig tot stand zijn gekomen, worden als overgangssituatie aangemerkt. Voor deze situaties geldt dat:
 - a. zij mogen worden voortgezet gedurende de resterende looptijd van de bestaande toestemming;
 - b. bij verlenging of wijziging van de situatie deze beleidsregels onverkort van toepassing zijn.
4. Het college kan in bijzondere gevallen gemotiveerd afwijken van het overgangsrecht als strikte toepassing leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 13. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders in bijzondere gevallen afwijken van de bepalingen in deze beleidsregels. Burgemeester en wethouders onderbouwen waarom het afwijkt.

Artikel 14. Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.
2. Bij inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting vervallen deze beleidsregels per direct.

Artikel 15. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels pré-mantelzorg gemeente Lopik 2026.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik;

*de secretaris,
L. de Graaff*

*de burgemeester,
R.G. Westerlaken-Loos*

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING BELEIDSREGELS PRÉ-MANTELZORGWONINGEN GEMEENTE LOPIK 2026

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

Dit artikel bevat begripsbepalingen die in de beleidsregels worden gebruikt. Door duidelijke definities op te nemen wordt voorkomen dat er interpretatieverschillen ontstaan bij de toepassing van de regels. De begripsbepalingen zijn ook van toepassing op de aanvraag omgevingsvergunning en het daarop genomen besluit.

Artikel 2. Doel van de beleidsregels

Dit artikel beschrijft het doel van de regeling: het mogelijk maken van tijdige huisvesting voor toekomstige mantelzorgsituaties. Daarbij wordt nadrukkelijk vastgehouden aan de uitgangspunten van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en een goed woon- en leefklimaat. De beleidsregels zijn dus zowel sociaal als ruimtelijk gemotiveerd.

Artikel 3. Toepassingsbereik

Hier wordt vastgelegd op welke aanvragen de beleidsregels van toepassing zijn.

Het gaat uitsluitend om situaties waarin wordt afgeweken van het omgevingsplan en waarin sprake is van:

- tijdelijk gebruik van een bestaand bijgebouw, of
- tijdelijke plaatsing van een afzonderlijke pré-mantelzorgwoning.

Hiermee wordt het bereik van de regeling afgebakend.

Hoofdstuk 2. Doelgroep

Artikel 4. Bewoners pré-mantelzorgwoning

Dit artikel bepaalt wie in aanmerking komt voor bewoning van een pré-mantelzorgwoning en onder welke voorwaarden. Zo wordt voorkomen dat de regeling wordt gebruikt voor reguliere woningvorming.

Hoofdstuk 3. Voorwaarden pré-mantelzorgwoning

Artikel 5. Voorwaarden pré-mantelzorgwoning

In dit artikel staat beschreven aan welke voorwaarde de pré-mantelzorgwoning moet voldoen. Er wordt beschreven wanneer en waar een pré-mantelzorgwoning mag worden gerealiseerd, voor welke periode en er staat beschreven welke eisen aan de pré-mantelzorgwoning worden gesteld.

Belangrijk is dat bij een woning er maximaal 1 pré-mantelzorgwoning mag worden gerealiseerd en de pré-mantelzorgwoning tijdelijk is en daarmee geen structurele toevoeging aan de woningvoorraad.

Artikel 6. Beoordeling bij buitenplanse afwijking

Dit artikel regelt onder welke voorwaarden een buitenplanse omgevingsvergunning voor het plaatsen van een tijdelijke pré-mantelzorgwoning kan worden verleend. Belangrijk is dit artikel alleen van toepassing is als binnen de vergunningvrije bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken of binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op grond van het omgevingsplan geen mogelijkheden zijn om een pré-mantelzorgwoning te realiseren. De voorwaarden dat de pré-mantelzorgwoning geheel of gedeeltelijk verplaatsbaar is en de oppervlakte maximaal 100 m² sluit aan bij de regels voor mantelzorgwoningen.

Hoofdstuk 4. Voorwaarden omgeving pré-mantelzorgwoning

Artikel 7. Voorwaarden omgeving pré-mantelzorgwoning

Dit artikel waarborgt dat de pré-mantelzorgwoning geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

Door de aanvrager te laten aantonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor de omgeving wordt voorkomen dat de pré-mantelzorgwoning leidt tot overlast of beperkingen voor derden.

Hoofdstuk 5. Proces pré-mantelzorgwoning

In dit hoofdstuk wordt het proces van een pré-mantelzorgwoning beschreven. Ook wordt beschreven wanneer een pré-mantelzorgsituatie wordt beëindigd.

Artikel 8. Proces pré-mantelzorgwoning

Voor het realiseren van een pré-mantelzorgwoning is altijd een omgevingsvergunning noodzakelijk. Er is een vergunning nodig om het gebruik als pré-mantelzorgwoning toe te staan, de omgevingsplan-activiteit. Als een pré-mantelzorgwoning niet binnen de vergunningvrije bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken wordt gerealiseerd, maar binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken op grond van het omgevingsplan is er naast de omgevingsplan-activiteit, ook een omgevingsvergunning nodig voor de activiteit bouwen.

Een omgevingsvergunning wordt voor maximaal 10 jaar verleend en er is een eenmalige verlening van 5 jaar mogelijk. Deze termijn volgt uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook wordt geregeld wanneer de vergunning van rechtswege eindigt (bij overlijden, verhuizing of het ontstaan van een mantelzorgsituatie).

Artikel 9. Beëindiging pré-mantelzorgsituatie

Dit artikel regelt wat er moet gebeuren als de pré-mantelzorgsituatie eindigt en niet overgaat in een mantelzorgsituatie. De kern is dat:

- de woningfunctie moet worden beëindigd;
- voorzieningen die het tot woning maken moeten worden verwijderd;
- tijdelijke woningen daadwerkelijk moeten worden weggehaald.

Hiermee wordt geborgd dat de tijdelijke situatie ook daadwerkelijk tijdelijk blijft.

Hoofdstuk 6. Aanvraagvereisten

Artikel 10. Aanvraagvereisten

Om een aanvraag voor een pré-mantelzorg zorgvuldig te kunnen beoordelen zijn stukken nodig. Dit artikel geeft een overzicht van de stukken die bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gebruiken en realiseren van een pré-mantelzorgwoning moeten worden overgelegd.

Hoofdstuk 7 Handhaving

Artikel 11. Handhaving

Dit artikel benadrukt dat het college handhavend kan optreden als de voorwaarden niet worden nageleefd of de woning voor een ander doel wordt gebruikt.

Het waarborgt de rechtsgelijkheid en de naleving van het beleid.

Hoofdstuk 8 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12. Overgangsrecht

Dit artikel regelt hoe om te gaan met bestaande of lopende situaties.

Het voorkomt dat aanvragers of bestaande gebruikers onevenredig worden benadeeld door de invoering van nieuw beleid, maar zorgt er ook voor dat bij wijzigingen de nieuwe regels gelden.

Artikel 13. Hardheidsclausule

Om maatwerk te garanderen en onevenredig bezwarende uitkomsten van de toepassing van deze beleidsregels te voorkomen, heeft het college de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen af te wijken van de bepalingen in deze beleidsregels. Dit is een uitwerking van artikel 4:84 Awb. Het college moet wel onderbouwen waarom het afwijkt.

Artikel 14. Inwerkingtreding

De beleidsregels treden in werking op de dag na de dag van bekendmaking. Ook is een koppeling gemaakt met de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting. Bij in werking treden van deze wet komen deze beleidsregels te vervallen. Hierdoor kunnen deze regels niet in strijd zijn met deze nieuwe wet.