1) Het is bekend dat er vergunningsvrij een mantelzorgwoning geplaatst mag worden in een tuin voor een oudere. Is het ook toegestaan zo'n mantelzorgwoning te plaatsen voor een jongere (die mantelzorg gaat verlenen)? Ja, dat is onder voorwaarden toegestaan. Belangrijk hierbij is dat sprake moet zijn van 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-medische adviseur kan worden aangetoond. Een hele mond vol. Maar zo is het begrip mantelzorg op rijksniveau gedefinieerd in bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

2) Wanneer moet er wel/geen vergunning worden aangevraagd? Kunnen de regels daarover worden gedeeld? Wanneer wel/geen vergunning moet worden aangevraagd is mede afhankelijk van de locatie waar een mantelzorgwoning wordt geplaatst, hoeveel bijbehorende bouwwerken er al aanwezig zijn bij de hoofdwoning en hoe de mantelzorgvoorziening wordt gerealiseerd. Een mantelzorgvoorziening kan bestaan uit:
- een tijdelijke unit in de tuin
- een bestaand garage of schuur verbouwen tot mantelzorgwoning
- een permanent gebouw bouwen dat eerst als mantelzorgwoning en daarna als schuur of garage te gebruiken is.

Bij een monument kan een mantelzorgwoning niet vergunningvrij worden gerealiseerd. Ook een prémantelzorgwoning is nooit vergunningvrij.

In de basis zijn de ruimtelijke spelregels rondom (vergunningvrije) mantelzorg geregeld in de bruidsschat wat onderdeel is van het Omgevingsplan.
In artikel 22.27 onder a is geregeld dat voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan geen omgevingsvergunning nodig is als voldaan wordt aan de volgende eisen:

1. op de grond staand;
2. gelegen in het achtererfgebied;
3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
4. niet hoger dan 5 m;
5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
6. niet voorzien van een dakterras, balkon of ander niet op de grond gelegen buitenruimte.

Naast bovenstaande eisen dient ook voldaan te worden aan de regels uit het bestemmingsplan (= tijdelijk deel van het omgevingsplan) wat voor betreffende locatie van toepassing is.

In artikel 22.36 is vervolgens geregeld dat in ieder geval de volgende vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming zijn met het omgevingsplan:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 2.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:
    1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw, niet hoger dan :
        - 5 m;
        - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
        - Het hoofdgebouw;
    2. Voor zobver op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw:
        - Als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: 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 perceelsgrnes [m] x 0,47) + 3; en
- Functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;

3. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
   - bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   - bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerder met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; 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 in totaal 150 m²

b. tekst niet relevant voor mantelzorg
c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

In artikel 22.37 is vervolgens geregeld dat:
Lid 2. Als een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 22.36, onder a, wordt gebruikt voor de huisvesting in verband met mantelzorg, gelden in plaats van de in artikel 22.36, onder a, onder 3, gestelde eisen de volgende eisen:

a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
b. de oppervlakte niet meer dan 100 m²; en
c. buiten de bebouwde kom

Sinds de komst van de Omgevingswet in 2024 is sprake van een ‘knip’ tussen de vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteit (= ruimtelijk toets en bodemtoets) en technische bouwactiviteit (= toets aan technische eisen zoals veiligheid, bruikbaarheid, gezondheid etc.)
Bovengenoemde regels uit het omgevingsplan hebben uitsluitend betrekking op de omgevingsplanactiviteit. Voor de technische bouwactiviteit geldt in de basis (ook) geen vergunningplicht. Er vindt dus geen preventieve technische toets plaats.
Wel dienen opdrachtgevers ervoor te zorgen dat een mantelzorgwoning uiteindelijk voldoet aan de landelijke technische eisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hoewel vaak niet het geval kunnen er omgevingsvergunningplichten voor andere activiteiten dan hiervoor genoemd een rol spelen. Denkt u bijvoorbeeld van plaatsing/bouwen in een waterkering of op een plek waar beschermde plant- en/of diersoorten voorkomen.

Naast de hiervoor genoemde publiekrechtelijke regels staan er ook nog bouwregels in het Burgerlijk wetboek (privaatrechtelijke regels). Buren onderling dienen hier rekening mee te houden.

Tot slot
Na lezing zal het u duidelijk zijn geworden dat het niet eenvoudig is om alle regels goed te doorgronden en dat het er bovendien sterk aan ligt waar de mantelzorgwoning moet komen. Geen situatie en locatie zijn hetzelfde, waardoor wij initiatiefnemers graag behulpzaam zijn met uitleg en advies aan ons fysieke omgevingsloket in het klantcontactcentrum. Mogelijk dat bijgevoegde brochure net wat meer inzicht voor u geeft. Bedenk wel dat het maatwerk blijft.