Bbl | Vergunningvrije

mantelzorg- en familiewoning



Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, 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 oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

i. 5 m;

ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en

iii. het hoofdgebouw;

2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

i. 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 perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en

ii. 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:

i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat bebouwingsgebied;

ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2; en

iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 150 m^2; en

4. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:

i. een woonwagen;

ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunningh na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verle van de vergunning bestaande toestand te he hersteld; of

iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf d één huishouden;







c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.



- Paragraaf 8.1.2 Vergunningplicht bouwactiviteit en uitzonderingen
  - Subparagraaf 8.1.2.1 Vergunningplicht bouwactiviteit
    - Artikel 8.3 Omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit bouwactiviteit
  - Subparagraaf 8.1.2.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht, automatisch in overeenstemming met dit omgevingsplan
    - Artikel 8.4 Erf- of perceelafscheiding, automatisch in overeenstemming met dit omgevingsplan
    - Artikel 8.5 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, automatisch in overeenstemming met dit omgevingsplan
  - Subparagraaf 8.1.2.3 Uitzonderingen op de vergunningplicht, mits in overeenstemming met dit omgevingsplan
    - Artikel 8.6 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits in overeenstemming met dit omgevingsplan

- Subparagraaf 6.11.1.2 Mantelzorgactiviteiten
  - Subsubparagraaf 6.11.1.2.1 Mantelzorgactiviteiten - toegestaan [22.36, onder c]
    - Artikel 6.93 Toepassingsbereik

      1.
      Deze subsubparagraaf is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken voor 'mantelzorgactivteiten'.

      2.
      Onder 'mantelzorgactiviteiten' wordt verstaan: huisvesting in verband met mantelzorg in bestaande bouwwerken in of bij een woning.

    - Artikel 6.94 Mantelzorgactiviteiten - toegestaan

      Het gebruik voor 'mantelzorgactiviteiten' is toegestaan.

Omgevingsplan gemeente Apeldoorn

Plekinfo | Overzicht | **Regels** | Bijlagen | Toelichting | Zoeken

Filter op: Locatie

3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
   i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
   ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
   iii. 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 250 m²; en

Beleidsregel Wonen met mantelzorg en pre-mantelzorg gemeente Emmen 2025

Geldend van 02-04-2025 t/m heden

Intitulé

Beleidsregel Wonen met mantelzorg en pre-mantelzorg gemeente Emmen 2025

1. De beleidsregel "Wonen met mantelzorg gemeente Emmen 2013" in te trekken;

Nieuwe definitie: Huisvesting van mantelzorg

Nieuwe definitie (art. 2.21b Bbl)

*Huisvesting **in of bij** een **woning** van een huishouden, van wie ten minste één persoon:*

- *1° intensieve zorg of ondersteuning verleent of ontvangt aan respectievelijk een bewoner van de woning; en*
- *2° die zorg of ondersteuning niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit sociale relatie van die persoon met de bewoner, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt;*

Enkele wijzigingen t.o.v. huidige definitie:

- Mantelzorgverklaring is komen te vervallen
  - Vereenvoudiging van de regeling
  - Overbodig bij eerstegraads familie
  - (Huis)artsen geven geen verklaring af over eigen patiënten; strijdig met richtlijnen van de KNMG
  - Informatie bij gemeenten (sociaal domein) is vaak al bekend
  - Bij gerede twijfel kan de gemeente nog steeds vragen om informatie waarmee de mantelzorgrelatie aannemelijk wordt gemaakt
- Ook is losgelaten dat er ten hoogste twee personen in verband met mantelzorg mogen worden gehuisvest.
- Toegestaan wordt een huishouden (bijv. gezin met kinderen) te huisvesten van wie ten minste één persoon een mantelzorg- of familierelatie met een bewoner van de hoofdwoning heeft.

Nieuwe definitie: Huisvesting van familieleden

Nieuwe definitie (art. 2.21b Bbl)

*Huisvesting **in of bij** een **woning** van een huishouden, van wie ten minste één persoon:*

- *1°. in een eerste graad bloedverwantschap staat tot een bewoner van de woning; of*
- *2°. pleegzorg als bedoeld in artikel 1.1 van de Jeugdwet ontvangt of ten minste een jaar voorafgaand aan het bereiken van de leeftijd waarop pleegzorg ophoudt heeft ontvangen van een bewoner van de woning.*

Onder deze categorie vallen op grond van artikel 1:3 BW en het begrip van pleegzorg in artikel 1 van de Jeugdwet:

- de partner (via huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract),
- de ouders (inclusief stiefouders en adoptieouders),
- de schoonouders,
- de meerderjarige kinderen (inclusief stiefkinderen en adoptiekinderen),
- de schoondochters en schoonzonen; en
- (voormalig) pleegkinderen.

Ook bij bedrijfswoningen toegestaan!

Stb 2014, nr 333

- Toelichting op begrip ‘huisvesting mantelzorg’:

Uit de begripsomschrijving van «huisvesting in verband met mantelzorg» vloeit voort dat het alleen kan gaan om huisvesting in of bij een woning. Een gebruik als hier bedoeld kan dus alleen gevestigd worden in een woning of in een bouwwerk bij een woning. Dat kan bijvoorbeeld ook gaan om een dienstwoning waarbij een in een gebouw (mogelijk het op het perceel aanwezige hoofdgebouw) een ruimte wordt ingericht voor huisvesting in verband met mantelzorg.

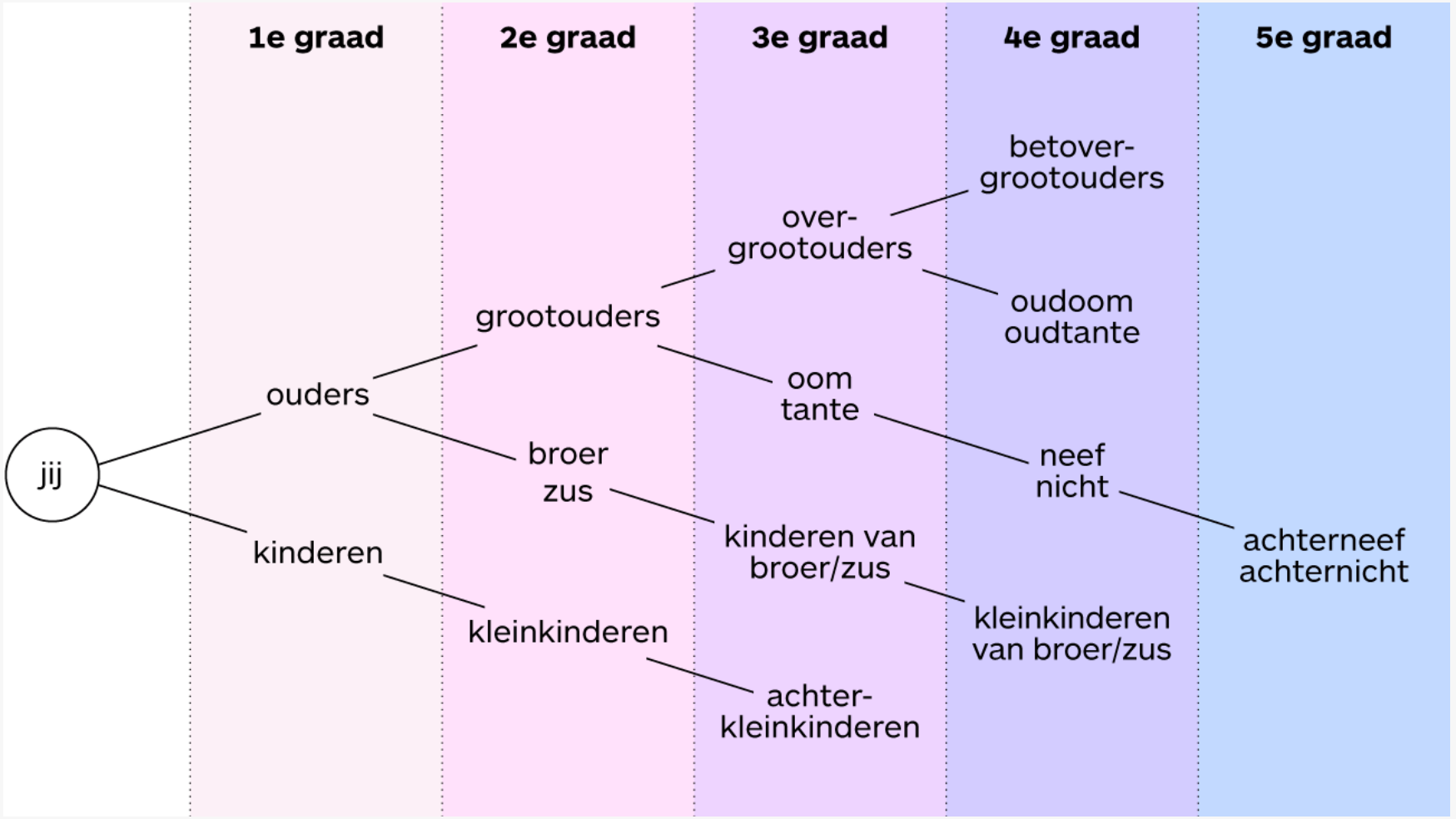
NvT Ontwerp BVRV

- Voortzetting huidige lijn

2.12.7 Toepassingsbereik van de landelijke regeling

De regeling maakt uitsluitend een vergunningvrije mantelzorg- of familiewoning mogelijk op het achtererfgebied gebouw, waarin wonen is toegestaan op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit betekent in de eerste plaats dat het op het perceel mogelijk moet zijn dat de functie wonen plaatsvindt. Uit de begripsomschrijving van «huisvesting in verband met mantelzorg of huisvesting voor familieleden» vloeit voort dat het bij mantelzorg- en familiewoningen alleen kan gaan om huisvesting in of bij een woning. Een mantelzorg- of familiewoning kan aldus niet vergunningvrij worden gebouwd op een achtererf bij een bedrijf, tenzij er ook sprake is van de functie wonen en er op het perceel ook sprake is van een (bedrijfs)woning. Tegelijkertijd is het niet van belang wat het gebruik is van het hoofdgebouw, waardoor het bijvoorbeeld ook mogelijk is om een mantelzorg- of familiewoning te bouwen op een perceel waar een agrarische schuur het hoofdgebouw is, zolang op het perceel ook sprake is van een (bedrijfs)woning. Een mantelzorg- of familiewoning is altijd een bijgebouw dat functioneel verbonden is met het hoofdgebouw en kan niet worden aangemerkt als afzonderlijke woning en een zelfstandig hoofdgebouw worden.[76]

Wat is 2e en 3e graad (en dus uitgesloten)?

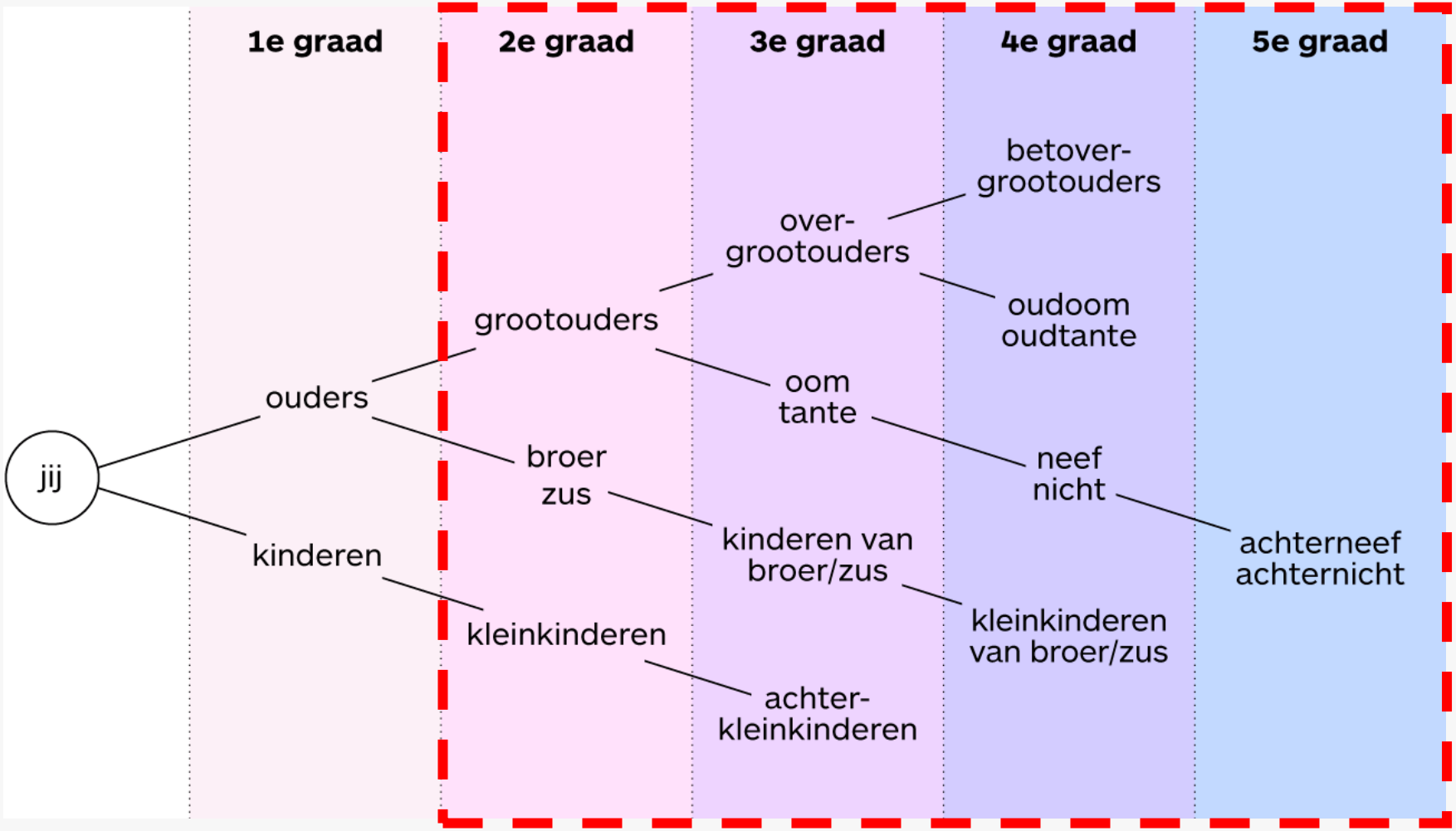


Zodra er twee 'lijntjes' nodig zijn, spreken we van de 2e graad. Denk bij 2e graad aan **broers en zussen, grootouders en kleinkinderen**.

Personen in de 3e graad, zoals **neven, nichten, ooms en tantes**, vallen uiteraard ook buiten de regeling voor familiewoningen.

Deze personen komen niet in aanmerking voor een vergunningvrije familiewoning (tenzij er sprake is van een mantelzorgrelatie).

Blijf je banden plakken?







Vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot **huisvesting** *(2 opties)*

Artikel 2.30b lid 1 onder a Bbl

- **Nieuwbouw of uitbreiding bijbehorend bouwwerk**
- In het achtererfgebied
- Voor mantelzorg én familiewoningen
- Moet voldoen aan bouwkundige voorwaarden (later meer)
- Inperkende regels (later meer)

Artikel 2.30b lid 1 onder b Bbl

- **Gebruik van bestaand bouwwerk**
  - (bijv. bestaande schuur, garage etc)
- Tot max. 150 m^2 gebruiken voor mantelzorg- of familiewoning
- Vereiste: omgevingsplan of omgevingsvergunning BOPA laat wonen toe op die locatie (!)
- Geen nieuwbouw nodig – direct aanwendbaar
- Geen inperkende regels

Artikel 2.30b (vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot huisvesting)

1. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, geldt niet voor een omgevingsplanactiviteit voor zover die betrekking heeft op:

a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg of huisvesting van familieleden als wordt voldaan aan de volgende eisen:

1°. op de grond staand;

2°. gelegen in het achtererfgebied;

3°. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:

i. 5 m;

ii. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en

iii. het hoofdgebouw;

4°. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

i. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak;

ii. de dakvoet niet hoger dan 3 m;

iii. 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;

5°. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;

6°. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;

7°. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;

8°. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:

i. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m^2: 50% van dat bebouwingsgebied;

ii. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m^2 en kleiner dan of gelijk aan 300 m^2: 50 m^2, vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m^2; en

iii. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2: 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van 150 m^2;

9°. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:

i. een woonwagen;

ii. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of

iii. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden; of

b. het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een deel daarvan tot maximaal 150 m^2 voor huisvesting in verband met mantelzorg of huisvesting van familieleden als het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op die locatie wonen toelaat.

2. Onderdeel 8 van het eerste lid, onder a, is niet van toepassing, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;

b. de oppervlakte niet meer dan 100 m^2; en

c. buiten het stedelijk gebied.

3. De aanwijzing van vergunningvrije gevallen als bedoeld in het eerste lid geldt onverminderd de regels in het omgevingsplan over het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk die betrekking hebben op:

a. de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk of op de aansluiting op de infrastructuur voor energie, drinkwater, hemelwater of afvalwater;

b. het gebruik in verband met bouwveiligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk; en

c. het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

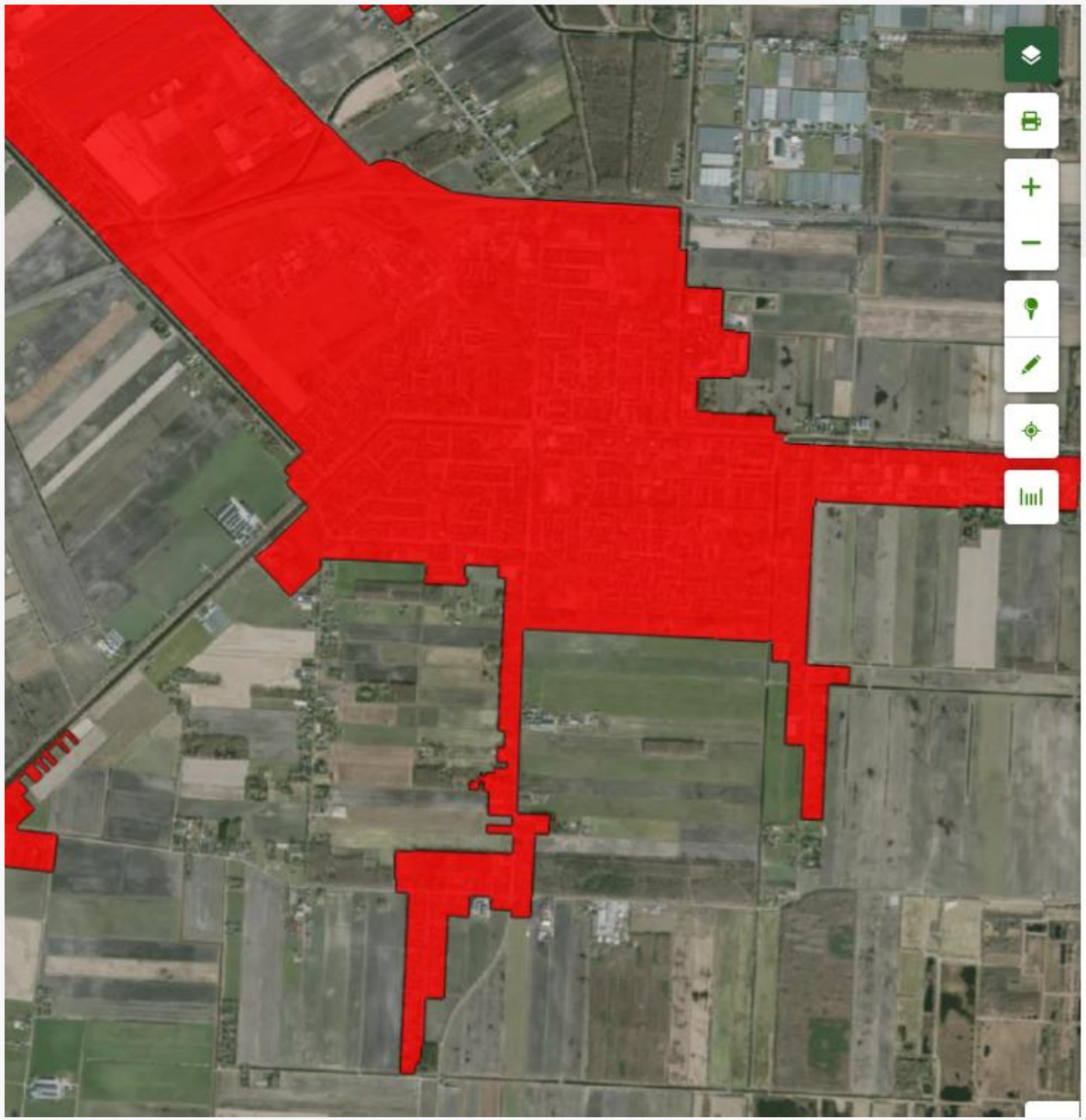
Stedelijk gebied?

- Stedelijk gebied: *nieuwe taal* voor ‘buitengebied’ en ‘buiten de bebouwde kom’(volgen NvT)
- Geen inhoudelijk geen beleidsmatige wijziging beoogd

Onderdeel b (regeling buiten het stedelijk gebied)
Voor vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen buiten het stedelijk gebied (buitengebied) geldt – overeenkomstig de bruidsschat en het voormalige Besluit omgevingsrecht - een afzonderlijke regeling.[133] Buiten het stedelijk gebied, op percelen waar in de regel al de nodige

oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, zal vooral die aanwezige oppervlakte de mogelijkheden beperken voor het vergunningvrij kunnen toevoegen van een mantelzorgwoning. Daarom is geregeld dat de opgenomen oppervlaktematen buiten toepassing blijven in geval het een geheel of in delen verplaatsbare mantelzorgvoorziening betreft. Als voorwaarde geldt wel dat het gaat om een bijbehorend bouwwerk dat geheel of in delen kan worden verplaatst (woonunit, woonwagen of andersoortig verplaatsbaar gebouw). Verder geldt dat de oppervlakte van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 100 m^2 en het gaat om een perceel buiten de bebouwde kom.





Omgevingsverordening Drenthe

Omgevingsverordening - Provincie Drenthe

meer documentkenmerken

In werking sinds: 15-07-2026 2

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Toelichting Zoeken

Compacte weergave

1 plekinfo kenmerk op de kaart aangezet Filter regels

Gebiedsaanwijzingen (5)

- Bestaand Stedelijk Gebied
- Landelijk Gebied
- Natuurnetwerk Nederland
- Stiltegebied
- voor verzuring gevoelig gebied

Activiteiten (5)

Stedelijk gebied?

- Indien geen inhoudelijk beleidsmatige wijziging beoogd is…
- Jurisprudentie ‘bebouwde kom’ …nodig





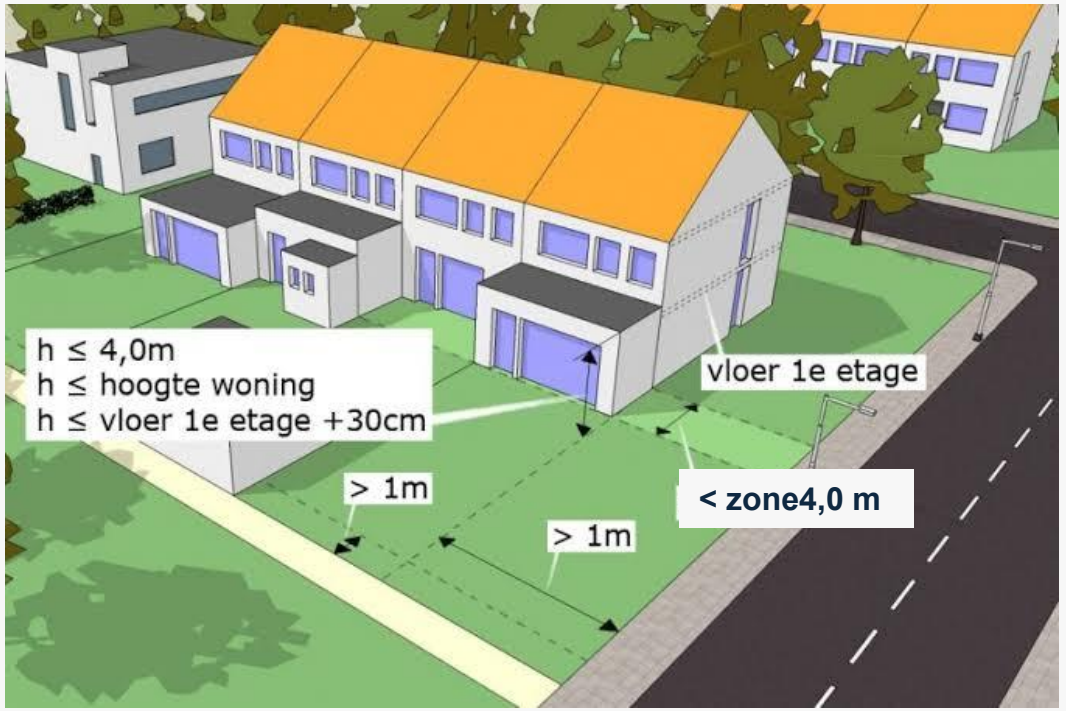
ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:450

- Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 25 mei 2011 in zaak nr. 201009877/1/H1), **is de vraag of een perceel in de bebouwde kom is gelegen van feitelijke aard**.
- Niet de plaats van het verkeersbord dat de bebouwde kom aangeeft is bepalend, maar de aard van de omgeving.
- Daarbij is in het bijzonder van belang of sprake is van een concentratie van bebouwing en of het gebied door die bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft.

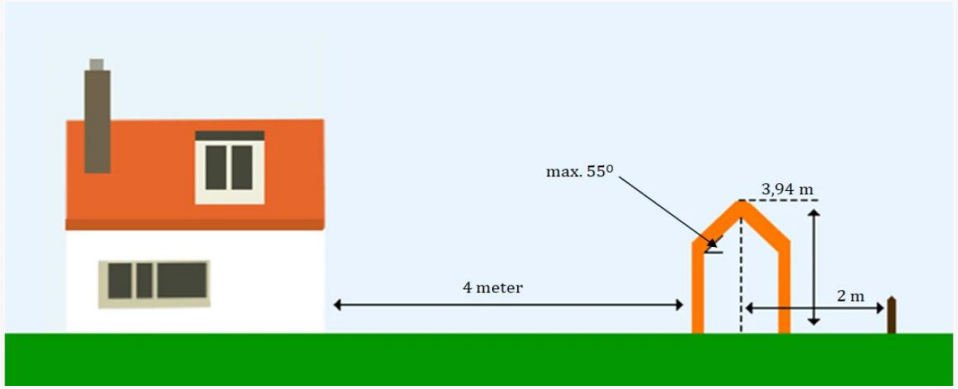
Ongewijzigde maatvoering







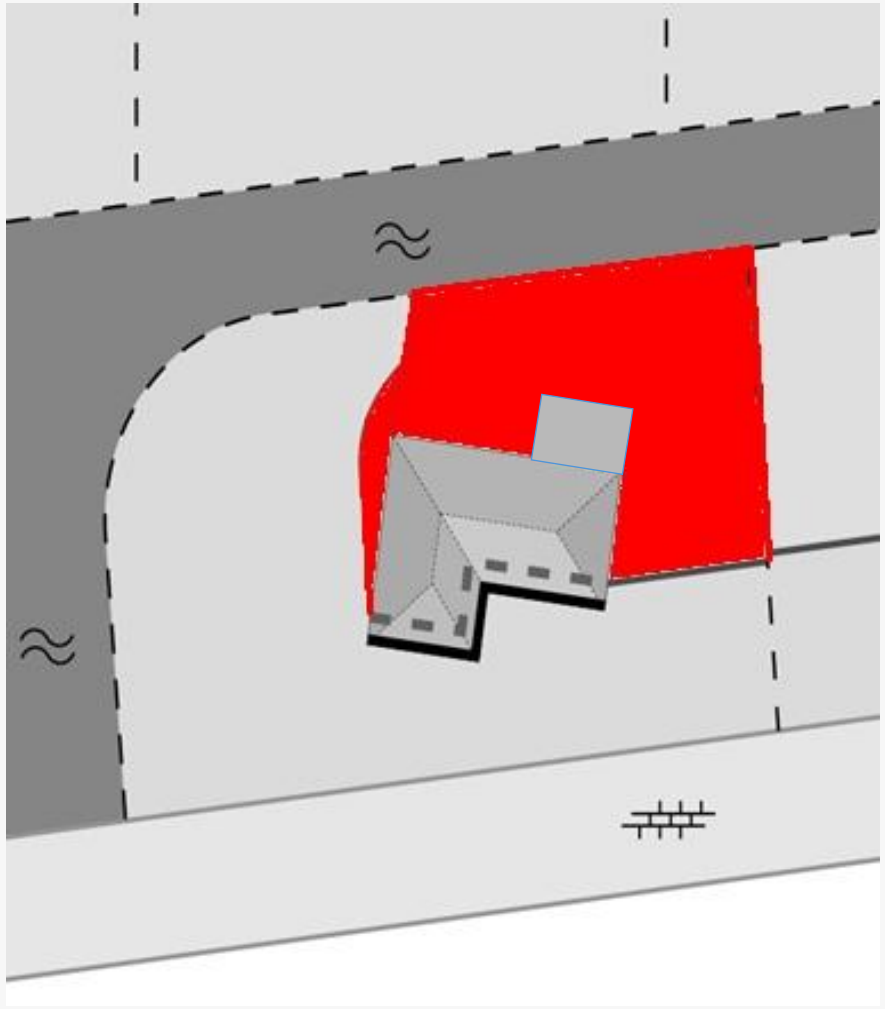




Achtererfgebied

gebouwerf *achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied*

- Gebouwerf (bijlage I Bbl): feitelijke inrichting bij een hoofdgebouw is bepalend én voorzover het Omgevingsplan het gebruik als erf niet verbiedt (!)
- Hoofdgebouw: Gebouw dat “past” bij de bestemming
- Voorkant: voorgevelrooilijn bepalend
- Bijbehorend bouwwerk
  - Op hetzelfde perceel
  - Functioneel verbonden met hoofdgebouw





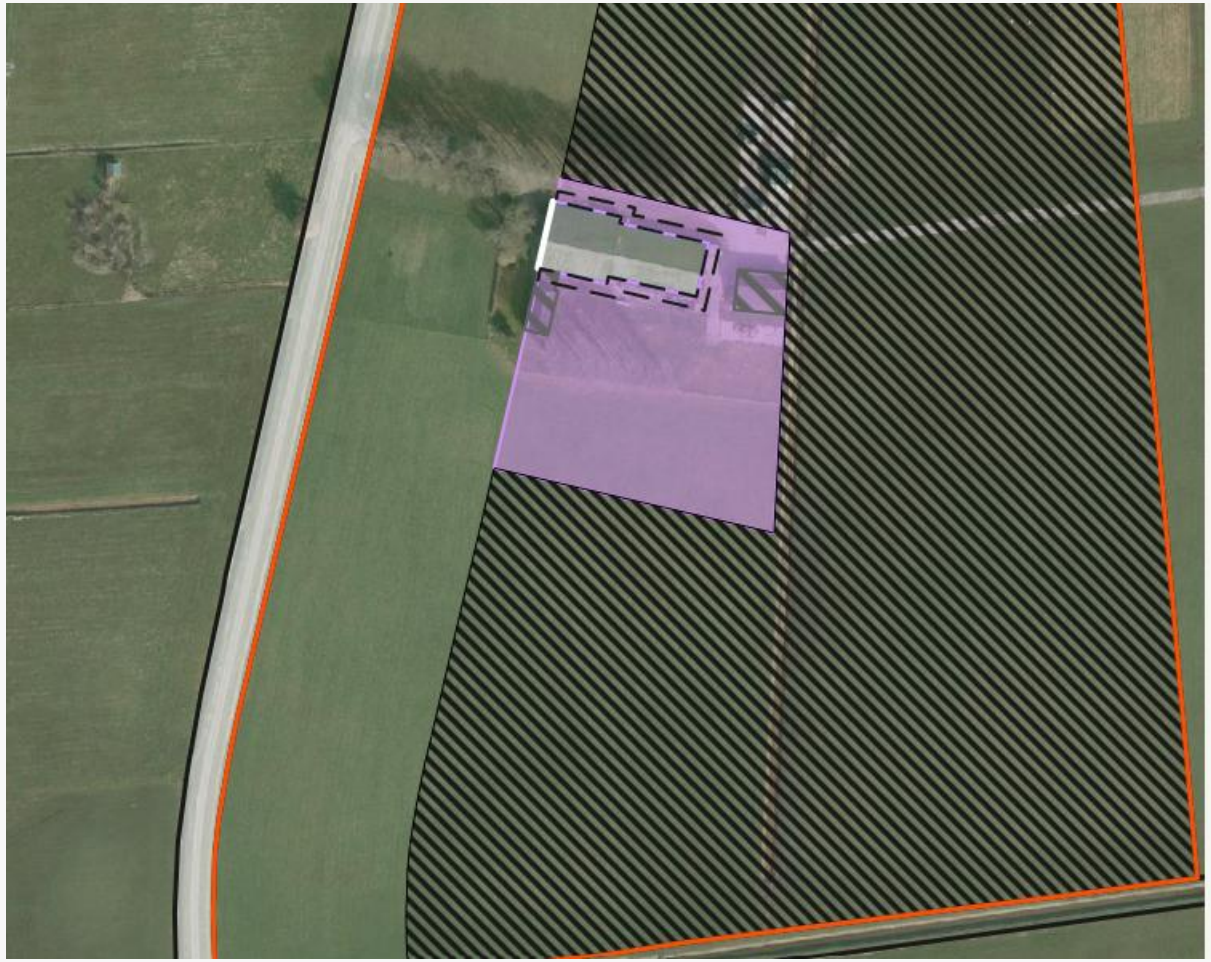
Ook bij een bedrijfswoning van een dierenpension!

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom

Legenda: Bebouwingsgebied 4 meter zone Bijhorende bouwwerken

	Berekening
Totale perceeloppervlakte	1999.00 m²
Oorspronkelijke hoofdgebouw	434.34 m²
Bebouwingsgebied	776.32 m²
Bijhorende bouwwerken	15.03 m²
Resterend vergunningvrij gebied	122.60 m²

Ook bij een bedrijfswoning op een agrarisch perceel!



11 **Resultaat**

U bent 287.72 m² over de limit om zonder vergunning op deze locatie te bouwen.

Het perceel ligt buiten de bebouwde kom. Bij een zorgrelatie mag u hier een verplaatsbare mantelzorgwoning tot 100.00 m² vergunningvrij bouwen.

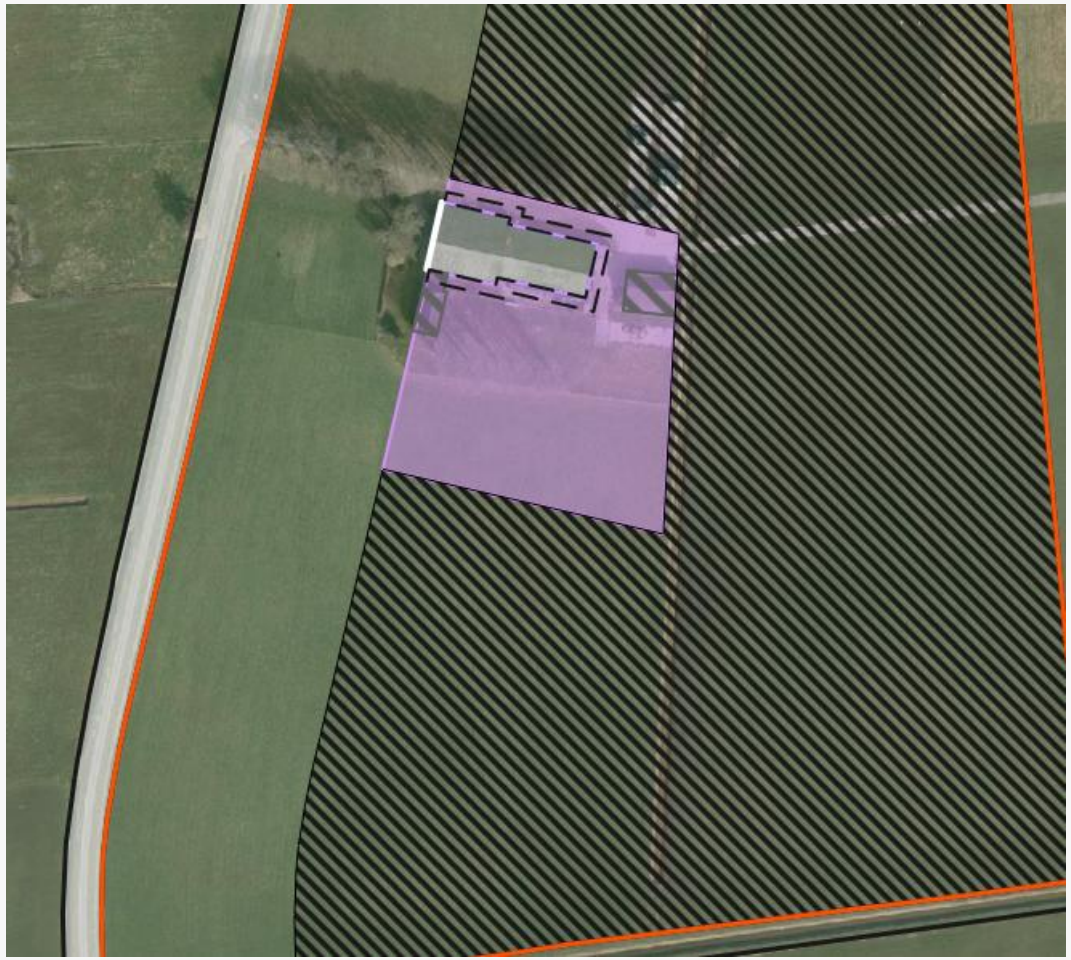
Legenda: Bebouwingsgebied | 4 meter zone | Bijhorende bouwwerken | Strijdige annotaties

	Berekening
Totale perceeloppervlakte	154554.00 m²
Oorspronkelijke hoofdgebouw	1260.67 m²
Bebouwingsgebied	8753.59 m²
Bijhorende bouwwerken	437.72 m²

Resterend vergunningvrij gebied nihil (-287.72 m²)

PDF downloaden | Vervolgvraag stellen | Andere locatie raadplegen

Let op! Bouwblok ‘gebouwerf’ begrenst in dit geval het ‘achtererfgebied’







Containerwoning 40 m2



Achtererfgebied kan ‘meegroeien’ als gevolg van uitbreiding woning dat als **‘hoofdgebouw’** functioneert!!!



LET OP!!!
FOUTJES
(zelf blijven nadenken!)

8 Teken alle bijhorende bouwwerken

9 Controleer de annotaties

10 Zijn alle elementen correct aangeduid?

11 Resultaat

U mag nog 3.47 m² in het bebouwingsgebied toevoegen zonder een vergunning te hoeven aanvragen.

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom

Legenda: Bebouwingsgebied 4 meter zone Bijhorende bouwwerken

	Berekening
Totale perceeloppervlakte	794.00 m²
Oorspronkelijke hoofdgebouw	48.41 m²
Bebouwingsgebied	294.60 m²
Bijhorende bouwwerken	85.45 m²
Resterend vergunningvrij gebied	3.47 m²

PDF downloaden | Vervolgvraag stellen | Andere locatie raadplegen

Let op! Latere aanbouw gebruiken als ‘hoofdgebouw’ van invloed op ‘achtererfgebied’

Meerdere gebouwen op het perceel?

Bepalen **achtererfgebied**:

…voor **het leggen van deze lijn is** bepalend het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.



Nummer	Type bebouwing
1.	Bedrijfswoning
2.	Werkplaats + berging
3.	Melk- en jongveestal
4.	Sleufsilo's gras en mais

Afbeelding 2: Huidige bebouwing op erf.

Bouwkundige en ruimtelijke voorwaarden – oppervlakte bebouwing

*Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken in **bebouwingsgebied** (art. 2.30b lid 1 onder a sub 8)*

Bebouwingsgebied ≤ 100 m²	50% van het bebouwingsgebied
100 m² < bebouwingsgebied ≤ 300 m²	50 m² + 20% van het meerdere boven 100 m²
Bebouwingsgebied > 300 m²	90 m² + 10% van het meerdere boven 300 m², max. 150 m²

Uitzondering: verplaatsbare woning buiten stedelijk gebied

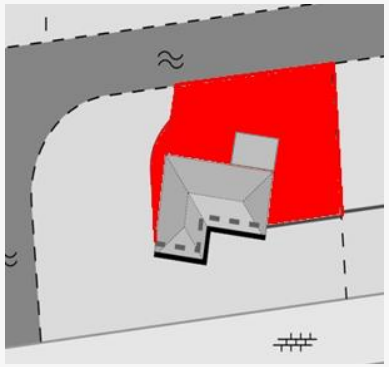
De oppervlaktebeperking geldt niet als het bouwwerk geheel of gedeeltelijk verplaatsbaar is, maximaal 100 m² bedraagt, en buiten het stedelijk gebied is gelegen.

Bebouwingsgebied (bijlage I Bbl)

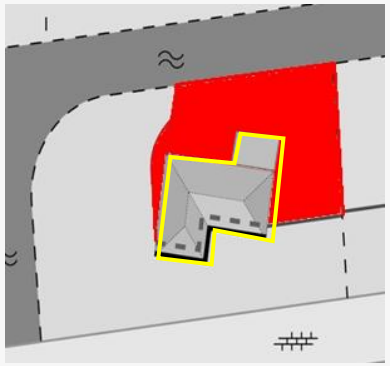
"Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw"

Stap 1: bereken m2 achtererfgebied
Stap 2: bereken m2 van de woning (hoofdgebouw), dus incl. later aangebouwde aan- en uitbouwen (zijnde 'hoofdgebouw')
Stap 3: bereken m2 van de oorspronkelijk hoofdgebouw (zonder vergunningvrije aan- en uitbouwen)
Stap 4: optellen m2 stap 1 + 2 én trek daar m2 van stap 3 van af. Het resultaat is m2 bebouwingsgebied

achtererfgebied



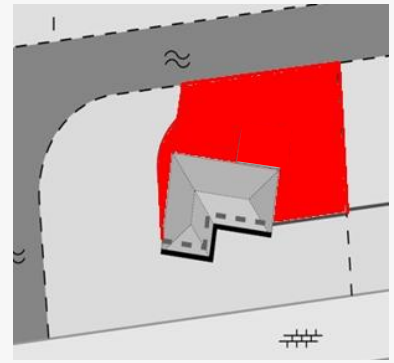
hoofdgebouw



oorspronkelijk hoofdgebouw



bebouwingsgebied



Uitzonderingen vergunningvrij

De regeling is uitgesloten in de volgende gebieden of situaties (art. 2.30c, eerste lid **onder a** Bbl):

Veiligheid

Risicogebieden externe veiligheid, explosieaandachtsgebieden (vuurwerk, civiel, militair), buisleidingen

Waterveiligheid

Primaire waterkeringen, rivierbed en reserveringsgebieden grote rivieren, PKB-Waddenzee

Monumenten

Gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten; rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht + werelderfgoederen

Luchthavens

Beperkingengebied luchthaven (Luchthavenindelingsbesluit Schiphol of luchthavenbesluit)

Infrastructuur

Reserveringsgebieden autowegen/spoorwegen/buisleidingen, rijksvaarwegen, radar/navigatieapparatuur

Gevaarlijke stoffen

Grenzende locaties met LPG, CNG, propaan, ADR-klasse 3 vloeistoffen, vuurwerk etc.

De regeling is niet uitgesloten in geval van huisvesting van bestaande bouwwerken, max 150 m2 (art. 2.30c, eerste lid **onder b** Bbl):

Bewoning en administratieve gevolgen

Eigen huisnummer mogelijk?

- **Nota van toelichting** geeft aan dat een mantelzorg- of familiewoning geen eigen adres krijgt. Inschrijving op bestaand adres: Bewoners van dergelijke woningen worden in beginsel ingeschreven op hetzelfde adres als de hoofdbewoner van het perceel
  - *Maar dit is niet juist en is inmiddels onderkent door het Ministerie. Het besluit zal hierop worden aangepast. Het besluit ligt nu bij de Raad van State ter correctie.*

- Definitie 'verblijfsobject' in **wet BAG:**

  "Een verblijfsobject is de kleinste binnen één of meerdere panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte en die onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen."

- Is mantelzorgwoning functioneel zelfstandig te gebruiken als woonruimte en een eigen toegang heeft die binnen en buiten afsluitbaar is?
- Gemeente kan dan een adres en huisnummer toekennen >> Check collega's Bag

Overige relevante aspecten

- Kadastraal **splitsen** is niet vereist.

- Tijdelijke mantelzorgwoning kan aangemerkt worden als onroerend goed (Portacabin arrest; (HR 31-10-1997, NJ 1998, 97)); en kan dus gevolgen hebben voor de **WOZ-waarde** (ECLI:NL:RBOBR:2017:564)

- Gevolgen voor **uitkeringen en toeslagen**: Omdat de bewoners van een mantelzorg- of familiewoning in beginsel op hetzelfde adres als de hoofdbewoner worden ingeschreven, kan dit gevolgen hebben voor de toekenning van uitkeringen en toeslagen

- **Burgerlijk Wetboek** blijft van toepassing.
  - Denk aan uitzicht over andermans erven, raamopeningen binnen 2 meter van perceelgrenzen (matglas) etc. etc.

Bouwregels (BbL) en milieuaspecten

Vergunningvrije (technische) bouwactiviteit

Artikel 2.24 NIEUW (specifieke afbakeningseisen; mantelzorg en bruggen en viaducten)

- 1. Voor de toepassing van deze afdeling worden huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.

Nota van toelichting:

- *"Met deze bepaling wordt bewerkstelligd dat een mantelzorg- of familiewoning vanwege de expliciet bepaalde functionele verbondenheid met het hoofdgebouw, moet worden aangemerkt als een functioneel verbonden bouwwerk. Daarmee wordt het mogelijk het bijbehorende bouwwerk vergunningvrij te bouwen en wordt* ***buiten twijfel gesteld*** *dat een mantelzorg- of familiewoning* ***niet als afzonderlijke woning en als een zelfstandig hoofdgebouw aangemerkt*** *kan worden."*

Vergunningvrije (technische) bouwactiviteit

§ 2.3.2 Vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit

Artikel 2.25 (aanwijzing vergunningplichtige gevallen bouwactiviteit: bouwwerken met een dak)

Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten, geldt voor een bouwactiviteit, voor zover die betrekking heeft op een gebouw of ander bouwwerk met een dak en dat gebouw of andere bouwwerk:

a. niet op de grond staat;
b. hoger is dan 5 m;
c. bij meer dan een bouwlaag, is voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger;
d. is voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
e. als gevolg van de bouwactiviteit een hoofdgebouw wordt; of
f. een bouwwerk is waaroverheen een weg, spoorweg of waterweg loopt.



Een mantelzorgwoning of familiewoning is geen afzonderlijk hoofdgebouw en wordt in artikel 2.24 als ‘bijbehorend bouwwerk’ aangemerkt > **vergunningvrij voor bouwactiviteit, technisch!** …en dus ook geen bouwmelding, Wkb.

Technisch bouwactiviteit

- Vergunningvrije (technische) bouwactiviteiten zijn niet regelvrij…
- Voldoet aan regels uit hoofdstuk 4 of 5 van het Bbl
- **Context** ‘mantelzorg- of familiewoning’ bepaald van toepassing zijnde regels
  Denk bijvoorbeeld aan:
  - Nieuw bijgebouw permanent bouwen (hoofdstuk 4)
  - Nieuwe woonunit tijdelijk (max. 15 jaar) plaatsen (artikel 4.8)
  - Bestaande woonunit (ver)plaatsen (artikel 5.6)
  - Bestaand bouwwerk een andere gebruiksfunctie geven (artikel 5.7)
  - Een bestaand bouwwerk vernieuwen, vergroten of veranderen (artikel 5.4)

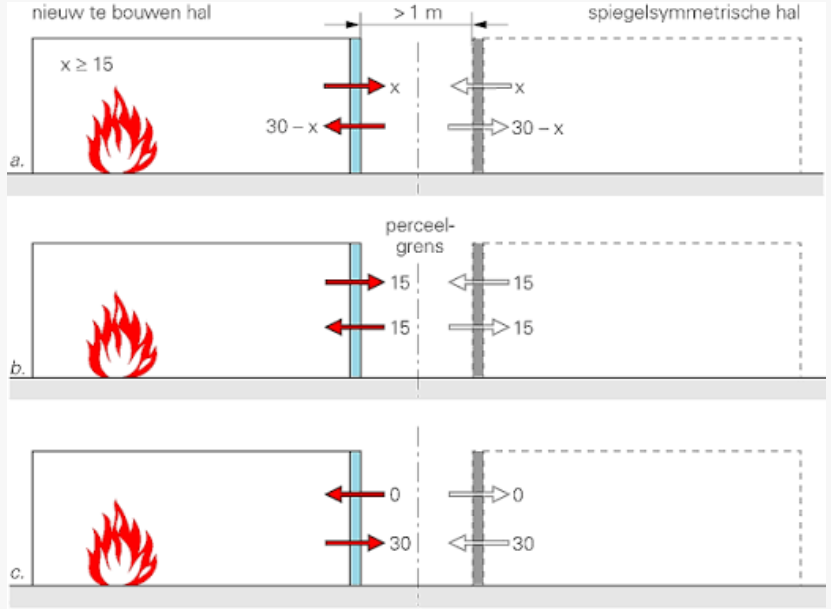
Gebruiksfuncties volgens het Bbl

- Mantelzorg- en familiewoning : een ‘andere’ woonfunctie
  - Is er sprake van professioneel georganiseerde zorg, bijv. vanuit de Wlz of Wmo, dan is er geen sprake van mantelzorg. In dat geval is er sprake van *‘woonfunctie met zorg’* en dat valt niet onder de vergunningvrije regels voor mantelzorg.

- Gezien de functionele verbondenheid van deze ‘woningen’ met een aanwezige (bedrijfs)woning op het perceel is er sprake van ook sprake van een *‘nevengebruiksfunctie’*

Brandveiligheid

- **Brandcompartiment**
  - Mantelzorg- en familiewoning is geen zelfstandige woonfunctie, maar kan als *nevengebruiksfunctie* binnen hetzelfde brandcompartiment van de woning zijn gelegen (artikel 4.51 lid 5 / artikel 3.38 lid 5 Bbl)
- **WBDBO**
  - Spiegelsymmetrisch bepalen t.o.v. perceelgrenzen
  - 60 minuten (30 minuten reductie)
  - 30 minuten bij verbouw
  - 20 minuten bij bestaande bouw of functiewijziging
    - Met maatwerkvoorschrift artikel 3.7 Bbl kan max. tot nieuwbouw worden geëist
- **Materialisatie** buitengevels en kozijnen
  - Brandklasse D (nieuwbouw)



willekeurige illustratie WBDBO

Brandveiligheid

- **Installaties**
  - Bij uitgang van de mantelzorg- of familiewoning start een vluchtroute die leidt naar de openbare weg.
  - Enige vluchtroute vanuit de mantelzorg- of familiewoning voert door de hoofwoning voert:
    - verstandig gekoppelde rookmelders te plaatsen,
    - onderling afspraken maken over het gebruik van sloten op deuren en de te volgen handelwijze bij brand in de hoofdwoning.
- **Bereikbaarheid** voor hulpverleningsdiensten:
  - Doelvoorschrift (artikel 4.83 lid 1 Bbl) bepaald dat een bouwwerk zodanig is, dat hulpverlening binnen redelijke tijd personen kan redden en brand kan bestrijden
  - Eisen bluswatervoorziening, hulpverlening, bereikbaarheid en opstelplaatsen voor brandweer, zoals in het gemeentelijke omgevingsplan opgenomen, blijven van toepassing.

Geluid, trillingen, geur en slagschaduw

- Afwijkende regeling in vergelijking met reguliere woningen:
  - Regels over geluid, trillingen, geur en slagschaduw **niet van toepassing** op mantelzorg- en familiewoningen.
  - Onder Besluit omgevingsrecht en op grond van de bruidsschat ook al geen toetsing aan milieuregels.
  - Voortzetting van de Vangnetregeling Omgevingswet, waarbij sinds 1 oktober 2025 is bepaald dat de regels voor geluid, trilling, geur en slagschaduw niet van toepassing zijn op vergunningvrije mantelzorgwoningen .

Vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen heeft **geen gevolgen voor de milieuruimte** van naburige (agrarische of andere) bedrijven of andere milieuruimte van activiteiten zoals (spoor)wegen, windturbines, windparken, civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen of een militair springterrein

En spuitzones? …ook geen afstandseis!!

Re: geen afstandseis spuitzone bij vergunningsvrije (pre)mantelzorg- en familiewoningen in achtererfgebied volgens onderliggende Besluit 'Wet versterking regie volkshuisvesting' per 1 januari 2027

Van: [redacted]@minbzk.nl>
Verzonden: woensdag 2 september 2026 14:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]@vereniging-bwt.nl>
Onderwerp: RE: onderbouwing vrijstelling spuitzone i.v.m. verruiming vergunningsvrije (pre)mantelzorg- en familiewoningen achtererfgebied per 1 januari 2027 o.b.v. de nieuwe 'Wet versterking regie volkshuisvesting'

Hallo [redacted]

Ik kreeg het volgende antwoord van mijn collega:

M.b.t. spuitzones:
De regeling bepaalt dat een mantelzorg- of familiewoning vergunningvrij mag worden gebouwd en gebruikt als aan de daarin opgenomen voorwaarden wordt voldaan. De regeling bevat geen afstandseis of andere voorwaarde ten aanzien van spuitzones. Spuitzones vormen op grond van deze regeling daarom geen zelfstandige belemmering voor het vergunningvrij bouwen en gebruiken van een mantelzorg- of familiewoning.

Bodemonderzoek?

- Een ‘bijbehorend bouwwerk’ van ten hoogste 50 m2 wordt niet beschouwd als bodemgevoelig gebouw (artikel 5.89k Bkl jo. artikel 2.30b Bbl lid 3 onder c.)
- Indien groter, dan een bodemonderzoek vereist!

3. De aanwijzing van vergunningvrije gevallen als bedoeld in het eerste lid geldt onverminderd de regels in het omgevingsplan over het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk die betrekking hebben op:

a. de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk of op de aansluiting op de infrastructuur voor energie, drinkwater, hemelwater of afvalwater;
b. het gebruik in verband met bouwveiligheid van een in de nabijheid gelegen bouwwerk; en
c. het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

§ 5.1.4.5.1. Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie 5

Artikel 5.89g. (toepassingsbereik) 11

1 Deze subparagraaf is van toepassing op een bodemgevoelig gebouw, zijnde:

a. een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of

b. een woonschip of woonwagen.

2 Een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving van ten hoogste 50 m^2 wordt niet beschouwd als een bodemgevoelig gebouw.

Beëindiging huisvesting

Beëindiging huisvesting?

- De vergunningvrije regeling is **gekoppeld** aan de gebruik situatie.
- Zolang de mantelzorgrelatie of familierelatie (eerste graad) bestaat, is de woning vergunningvrij toegestaan.
- **Eindigt** de mantelzorg- of familierelatie (bijv. door overlijden of herstel), dan eindigt ook de grondslag voor het gebruik als mantelzorg/familiewoning en moet de situatie in overeenstemming worden gebracht met de regels van het omgevingsplan.
- Het bouwwerk zelf hoeft niet te worden gesloopt: het gebruik als reguliere zelfstandige woning is echter niet op basis van deze regeling vergunningvrij.
- De gemeente kan in het omgevingsplan aanvullende regels stellen over de beëindiging en het herstel van de oorspronkelijke situatie.
- Voor verplaatsbare bouwwerken buiten stedelijk gebied (+ 100 m2) geldt dat beëindiging van de relatie aanleiding kan zijn om het bouwwerk te **verwijderen**.

ZO

DAT WAREN
DE REGELS

DAN GAAN WE
NU OVER NAAR
DE REALITEIT

Loesje

Postbus 1345 6801 BA Arnhem www.loesje.nl



Ontdek **ons aanbod** aan trainingen en ervaar zelf hoe **praktijkgericht leren** jou verder brengt!

Meer weten over ons aanbod? Scan de QR-code!

Toetsen aan het Omgevingsplan, tijdelijk én nieuw deel

Verbouw en functiewijziging in de praktijk | Bbl en vergunningprocedure

ETFAL onderbouwen voor de Bopa | Motivering onder de Omgevingswet

Kwaliteitsborging in de praktijk | Hoe werk het (wel) voor gemeenten

Leer het Besluit bouwwerken leefomgeving visueel te begrijpen | Basistraining Bbl

Brandveiligheid voor toezichthouders | Bbl, hoofdstuk 3 en 6

Van Opa naar Bopa | Omgevingsplanactiviteit onder de Omgevingswet

Training Vergunningvrij bouwen, next level | Bbl en Omgevingsplan

Procedures onder de loep | Omgevingswet, van vergunning tot zorgplicht

Opfrissen Omgevingswet en Bbl | Actualiteitentraining 2025

Volg ons ook op LinkedIn

RooBeekAcademie groei door kennis

Ook incompany of maatwerk mogelijk! Mail ons: **info@roobeek-academie.nl**