

## **Vergunningsvrij een mantelzorgwoning bouwen in Hollands Kroon: hoe gaat dat in zijn werk?**



## Informatie over de mantelzorgwoning

Het [Besluit omgevingsrecht](#) biedt mogelijkheden om bestaande gebouwen en **bijgebouwen**<sup>1</sup> in het achtererfgebied, zonder vergunning, te gebruiken als mantelzorgwoning. Ook is het mogelijk om mantelzorgwoningen zonder vergunning te bouwen. In deze brochure vertellen we u meer over:

- Wat is mantelzorg?
- Wat zijn de voorwaarden voor een mantelzorgwoning?
- Wat als de mantelzorg eindigt?
- Websites voor meer informatie

## Wat is mantelzorg?

Er is sprake van mantelzorg als er is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- als een persoon intensieve zorg of ondersteuning nodig heeft;
- de persoon die zorg verleent, dit niet doet vanwege zijn of haar werk;
- iemand is mantelzorger als de zorg al minimaal 3 maanden duurt, of zorg biedt voor minimaal 8 uur per week;
- de mantelzorgontvanger en mantelzorgverlener hebben een sociale relatie (vrienden of familie);
- mantelzorg kan bestaan uit het doen van het huishouden, wassen en aankleden, gezelschap houden, vervoer, geldzaken regelen, etc.;
- de zorgontvanger kan aantonen dat diegene zorg nodig heeft. Dit kan door een verklaring van de huisarts, wijkverpleegkundige of door een medisch-adviseur die door de gemeente is aangewezen. Deze verklaring moet u kunnen overleggen als er een controle wordt uitgevoerd. Informeer bij de hierboven genoemde personen over de verklaring.

## Wat is een mantelzorgwoning?

Een mantelzorgwoning houdt in: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Als u een mantelzorgwoning wilt bouwen of een aan- of bijgebouw wilt aanpassen tot een mantelzorgwoning, kan dit mogelijk zonder vergunning. Als u voldoet aan de volgende voorwaarden, dan kunt u zonder vergunning een mantelzorgwoning realiseren.

## Wat zijn de voorwaarden?\*

### Achtererfgebied

Iemand die mantelzorg nodig heeft, kan in het achtererfgebied van zijn mantelverzorger gaan wonen. Uw achtererfgebied is het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Dit zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Meer informatie over het achtererfgebied kunt u vinden in deze [brochure van de Rijksoverheid](#).



### Vergunningvrij bouwen

Wanneer wel en wanneer geen omgevingsvergunning nodig voor een bijbehorend bouwwerk?



<sup>1</sup> Alle bouwwerken op het perceel minus het hoofdgebouw.

\*Voor het achtererfgebied gelden andere voorwaarden, deze kunt u vinden op pagina 4.

### Afstand mantelzorggebouw en hoofdgebouw

Naast dat de mantelzorgwoning in het achtererfgebied geplaatst dient te worden, moet er ook rekening worden gehouden met de afstand, namelijk:

#### *Binnen een afstand van 4 meter van het hoofdgebouw*

Binnen een afstand van 4 meter mag er niet hoger worden gebouwd dan 30 cm boven de hoogte van de vloer van de eerste bouwlaag. Heeft het hoofdgebouw maar één bouwlaag (bijvoorbeeld bij een bungalow), dan mag binnen de afstand van 4 meter de mantelzorgwoning niet hoger zijn dan het hoofdgebouw. Verder geldt altijd de eis dat er zonder vergunning nooit hoger gebouwd mag worden dan 5 meter. De afstand van 4 meter wordt loodrecht uit het hoofdgebouw gemeten.

#### *Op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw*

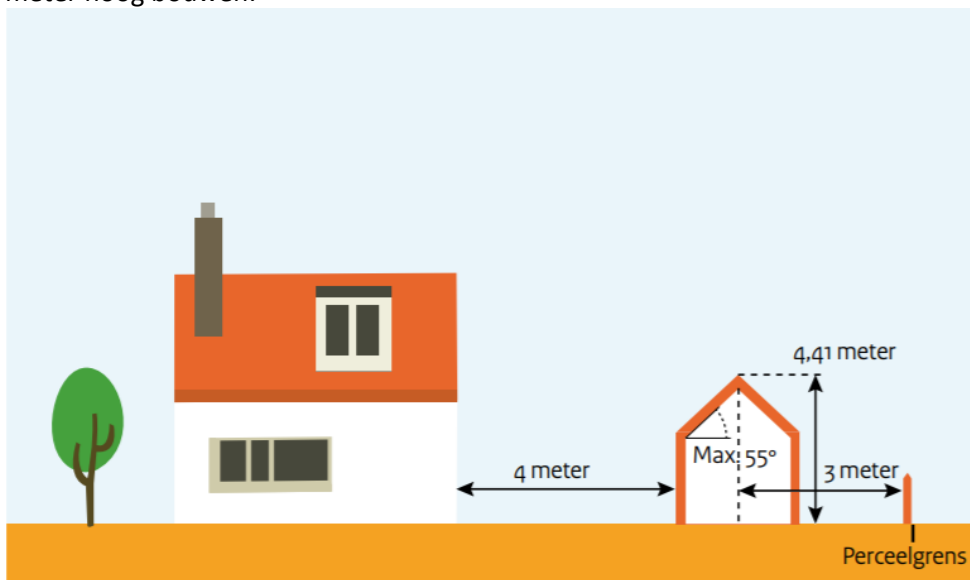
Mantelzorgwoningen verder dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw mogen altijd 3 meter hoog zijn. Indien u hoger gaat bouwen dan 3 meter, gelden specifieke eisen voor de dakvorm en de bouwhoogte ten opzichte van naburige percelen om te voorkomen dat daar te veel zonlicht wordt weggenomen. Hierbij geldt dat:

- het dak tenminste twee schuine dakvlakken moet krijgen;
- de **dakvoet**<sup>2</sup> mag niet hoger zijn dan 3 meter;
- de hellingshoek van de dakvlakken mag niet meer zijn dan 55°;
- de hoogte van de **daknok**<sup>3</sup> mag in ieder geval maximaal 5 meter hoog zijn;
- de hoogte wordt begrensd volgens de formule:

***(afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3 = maximale daknokhoogte [m].***

#### **Rekenvoorbeeld:**

Stel de afstand tussen de daknok en de perceelsgrens is 3 meter. Dan wordt de formule  $(3 \times 0,47) + 3 = 4,41$  meter. U mag dus, mits u aan bovenstaand voorwaarden voldoet, maximaal 4,41 meter hoog bouwen:



Ook hierover kunt u meer informatie vinden in de [brochure van de Rijksoverheid](#). Hier kunt u ook een voorbeeld vinden hoe u bovenstaande formule hoort te berekenen. De mantelzorgwoning moet verder op hetzelfde perceel komen waar de mantelzorger zelf woont en de mantelzorgontvanger gaat wonen.

<sup>2</sup> Het laagste punt van het schuine dak.

<sup>3</sup> De snijlijn tussen de dakvlakken.

### Bebouwingsgebied

Een bepaald percentage van het **bebouwingsgebied**<sup>4</sup> mag worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. U kunt het aantal vierkante meters dat u mag gebruiken voor bijbehorende bouwwerken met behulp van onderstaande tabel berekenen.

Is het bebouwingsgebied:	Dan mag u bebouwen:	Plus:
Kleiner of gelijk aan 100 m <sup>2</sup>	De helft van dat bebouwingsgebied	-
Groter dan 100 m <sup>2</sup> maar kleiner of gelijk aan 300 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m <sup>2</sup>
Groter dan 300 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m <sup>2</sup> , tot een maximum van 150 m <sup>2</sup> .

### Bestaand bijbehorend bouwwerk

Ook is het mogelijk om een bestaand bijbehorend bouwwerk (dat op een legale manier is gebouwd) helemaal of een gedeelte daarvan te gebruiken en in te richten als een mantelzorgwoning. Zoals een garage, een aanbouw of een schuur. Maar deze moet wel voldoen aan de voorwaarden die in deze brochure staan omschreven.

#### Overige voorwaarden

Als er bouwwerkzaamheden nodig zijn om een bestaand bijbehorend bouwwerk te gebruiken en in te richten, dan kan dit vergunningsvrij plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- er vindt geen verandering plaats aan de draagconstructie;
- er vindt geen verandering plaats van de **brandcompartimentering**<sup>5</sup> of beschermde **subbrandcompartimentering**<sup>6</sup>;
- er is geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
- er is geen uitbreiding van het bouwvolume.

### Buitengebied

In het buitengebied (het gebied buiten de bebouwde kom) geldt er een uitzondering. Een mantelzorgwoning mag op een perceel in het buitengebied worden geplaatst als het om een bijbehorend bouwwerk gaat dat geheel of ten dele kan worden verplaatst, zoals een woonunit, woonwagen of een ander soort verplaatsbaar gebouw. De oppervlakte van het gebouw mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen.

### Principeverzoek

Mocht uw plan niet voldoen aan bovenstaande punten, maar uw wilt alsnog een mantelzorgwoning realiseren? Dan kunt u een principeverzoek indienen. Een principeverzoek is een verzoek aan ons hoe wij 'in principe' tegenover uw plannen staan en of er een mogelijkheid bestaat om af te wijken van de geldende regels. Meer informatie over het principeverzoek kunt u [hier](#) vinden. Als wij positief tegenover uw plan staan, dan is het wel nodig om een vergunning aan te vragen.

<sup>4</sup> Het achtererfgebied plus de grond onder het hoofdgebouw minus de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

<sup>5</sup> Gedeelte van een of meer bouwwerken bestemd als maximaal uitbreidingsgebied van brand.

<sup>6</sup> Gedeelte van een bouwwerk dat binnen de begrenzing van een brandcompartiment ligt of daarmee samenvalt, bestemd voor beperking van verspreiding van rook of verdere beperking van het uitbreidingsgebied van brand.

## Burenrecht

Als u het plan heeft om een mantelzorgwoning te bouwen, is het verstandig om dit eerst met uw burens te bespreken. Mochten zij aangeven dat zij problemen hebben met uw plan, dan kunt u mogelijk samen zoeken naar een oplossing waar beide partijen tevreden mee zijn. Dit voorkomt problemen achteraf. U bent overigens zelf verantwoordelijk voor het informeren en overleg met uw burens.



## Wat als de mantelzorg eindigt?

Een **bijbehorend bouwwerk**<sup>7</sup> moet altijd **ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw**<sup>8</sup> en door het realiseren van een bijbehorend bouwwerk mag het aantal woningen niet toe nemen. Bij een mantelzorgwoning wordt er dus een uitzondering op deze regel gemaakt. Mocht de mantelzorg om wat voor reden dan ook worden beëindigd, dan vervalt de uitzondering. **Dit betekent dat alle aanwezige voorzieningen (denk aan een keuken en badkamer) die het gebouw geschikt maken om erin te wonen, moeten worden verwijderd.**

## Conclusie

Het is dus mogelijk zonder vergunning een mantelzorgwoning te bouwen in het achtererfgebied of om een al bestaande bouwwerk om te bouwen tot een mantelzorgwoning. Mocht u er niet uitkomen of mocht er nog iets onduidelijk zijn, dan kunt u altijd [contact](#) met ons opnemen.

## Websites

Mocht u meer informatie willen over het realiseren van mantelzorgwoningen kunt u gebruik maken van de volgende websites:

### [MantelzorgNL](#)

MantelzorgNL is een landelijke vereniging die de belangen behartigen voor mensen die mantelzorg verleend en ontvangt. Hier kunt u informatie vinden over allerlei zaken rondom mantelzorg.

### [Helpdesk Bouwregels](#)

U kunt op deze site van de Rijksoverheid terecht als u vragen heeft over de bouwregelgeving en brandveilig gebruik.

### [Bouwbesluit 2012](#)

Hier kunt u de regelgeving vinden omtrent de eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

---

<sup>7</sup> Alle bouwwerken op het perceel minus het hoofdgebouw.

<sup>8</sup> Geen onderdeel zijn van het hoofdgebouw.