

## Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Venlo 2020 | versie 22 september 2020

### Inleiding

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Samen Venlo Veranderen' is de ambitie opgenomen om te komen tot voldoende (nieuwe) betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen in alle kernen voor alle doelgroepen en voor de combinatie woon-zorg, zowel binnen particuliere als sociale woningbouw. We willen daarnaast voorkomen dat bij nieuw- en verbouw bewoners gedwongen uit hun eigen leef- en woonomgeving moeten verhuizen.

Mensen hechten aan wijken en buurten. In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is ook opgenomen dat als gevolg van veranderingen in de zorg ouderen gestimuleerd worden om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Daarnaast hebben mensen verschillende (woon)wensen en willen ook op verschillende manieren met elkaar samenleven wat maakt dat er behoefte is aan andersoortig wonen. Over het geheel zijn er mede daarom meer nultredenwoningen nodig, in alle segmenten en oppervlakteklassen.

De huidige regelgeving biedt al mogelijkheden voor inwonen of zelfstandige mantelzorgwoningen. Een aparte zelfstandige woning op het perceel van de woning van de zorgvrager of -verlener kan volgens het huidige beleid echter alleen als er daadwerkelijk sprake is van een nader omschreven zorgindicatie. De huidige regelgeving biedt geen mogelijkheid om met een zelfstandige mantelzorgwoning vooruit te lopen op een toekomstige te verwachten zorgbehoefte. We merken dat hier wel in toenemende mate behoefte aan bestaat.

### Doel

Middels pre-mantelzorgwoningen kunnen ouderen en mensen met een voortschrijdende aandoening in een vertrouwde omgeving blijven wonen, vooruitlopend op een situatie van reguliere mantelzorg waarbij mogelijk naast de intensieve zorgvraag tegelijk ook veel organisatorische en financiële vragen komen voor deze nieuwe mantelzorgwoning. Het is niet de bedoeling om hiermee een reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte te faciliteren. Daarnaast willen we deze regeling openstellen voor jongeren met een beperking om zo op een laagdrempelige manier met een bepaalde mate van zelfstandigheid te kunnen wonen in een voor hun bekende thuissituatie.

### Besluit

gezien het voorstel van 29 september 2020;

gelet op

het regionale en gemeentelijke woonbeleid van de gemeente Venlo met in het bijzonder;

- Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024, 23 september 2020;
- Strategische Visie Venlo 2030, maart 2010;
- Sociale Structuurvisie Venlo 2022, september 2012;
- Ruimtelijke structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen, 25 juni 2014;
- Woonvisie 2016-2021, december 2016;
- artikel 2.12 van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de in de gemeente Venlo geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen;
- het Bouwbesluit 2012.

besluit:

vast te stellen de "Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Venlo 2020" inhoudende de volgende uitvoeringsregels.

### Artikel 1 | Definities

- Huishouden: een of meer personen die in vast verband samenleven (eventueel met hun kinderen) waarbij het samenleven wordt gekenmerkt door continuïteit en verbondenheid.
- Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid) 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. Huisvesting in verband met mantelzorg wordt aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw.
- Mantelzorg: 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-medisch adviseur kan worden aangetoond.

- Mantelzorgwoning: zelfstandige woning/wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden, waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt.
- Medische indicatie: een medische indicatie is een verwijzing of bewijs van een arts of (andere) relevante specialist voor een bepaalde aandoening of ziekte en het al dan niet voortschrijdend karakter ervan.
- Nultredenwoning: woning die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal 1 slaapkamer) gelijkvloers zijn. De woningen voldoen doorgaans aan de belangrijkste eisen van het Woonkeur-label.
- Pre-mantelzorg: anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen 10 jaar wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.
- Pre-mantelzorgwoning: zelfstandige woning/wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden, waar in de toekomst huisvesting in verband met mantelzorg zal gaan plaatsvinden. De toekomstig zorgbehoevende zal vanwege een voortschrijdende aandoening of vanwege het bereiken van de AOW leeftijd in de toekomst hoogstwaarschijnlijk mantelzorg nodig hebben.
- Voortschrijdende aandoening: een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt. Dit proces kan langzaam of snel gaan. Afhankelijk van de ziekte en haar kenmerken kan de lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon slechter worden. In sommige gevallen zijn er periodes waarbij de toestand stabiliseert, of zelfs wat verbetert, maar altijd zal de 'neerwaartse spiraal' vroeg of laat weer voortgezet worden. Voor sommige progressieve ziekten is een goede behandeling mogelijk waardoor dit proces kan worden afgeremd of zelfs gestopt. Voor andere van dit soort ziekten geldt dit echter niet. Voor de beleidsregel pre-mantelzorgwoningen dient sprake te zijn van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot een mantelzorgbehoefte kan leiden.
- Zelfstandige woning/wooneenheid (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte welke een eigen toegang heeft (eventueel via een centrale hal) en welke door één persoon of één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van de wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid
- Zorgverlener: een persoon met familiere of sociale verwantschap die mantelzorg gaat verlenen.

## Artikel 2 | Werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing op:

- aanvragen om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening ten behoeve van pre-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Venlo.

## Artikel 3 | Toetsingskader

### 3.1 Gebouw:

- De pre-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit.
- De woonunit dient demontabel of verplaatsbaar te zijn en niet op een 'vaste' fundering te worden geplaatst, tenzij in bestaande bebouwing gerealiseerd.
- De woonunit bestaat uit maximaal één bouwlaag eventueel voorzien van een kap.
- Het moet minimaal om een nultredenwoning gaan en passend bij de zorgbehoefte op termijn.
- Tijdelijke vergunning voor de duur van 10 jaar (met een eventuele mogelijkheid tot verlenging of de dan geldende bepaling op basis van de Omgevingswet) maar zal worden ingetrokken op het moment dat:
  - sprake is van vergunningsvrije mantelzorgwoning (als mantelzorg gestart is);
  - na afloop van de tijdelijke vergunning;
  - bij het verhuizen van de toekomstige zorgverlener of de ontvanger.

Wijzigingen van omstandigheden dienen door aanvrager aan de gemeente te worden doorgegeven.

- Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal een eigen huisnummer worden toegekend met een aanduiding.
- Na afloop van de tijdelijke vergunning zonder voortzetting middels reguliere vergunningsvrije mantelzorg of bij het verhuizen van de toekomstige zorgverlener of de ontvanger dient de pre-mantelzorgwoning binnen 2 maanden verwijderd te worden. In bestaande bebouwing dient de bewoning van het pre-mantelzorg gedeelte van het pand gestaakt te worden. Het toegekende huisnummer zal worden ingetrokken.

- Een pre-mantelzorgwoning dient te voldoen aan het vigerende Bouwbesluit.
- Maximale oppervlakte pre-mantelzorgwoning: bij perceel tot 500 m<sup>2</sup>: 70m<sup>2</sup> BVO en maximaal 100 m<sup>2</sup> BVO vanaf 500 m<sup>2</sup>. Als aanvullende voorwaarde geldt dat het maximum bebouwingspercentage vanuit het bestemmingsplan op het perceel niet overschreden mag worden.
- Maximale afstand tussen bestaande woning en pre-mantelzorgwoning bedraagt: 20 meter
- Maximaal één bouwlaag met een maximale goothoogte van 3,50 meter en een nokhoogte van 5 meter (indien niet in bestaande bebouwing gerealiseerd)
- De pre-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op het perceel/de percelen van de bestaande woning van de zorgverlener of zorgontvanger, met uitzondering van (de delen binnen) de natuur- en bos-bestemming.
- Situering van de pre-mantelzorgwoning vindt plaats op eigen terrein en betreft maximaal één pre-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning per terrein. Deze wordt gebouwd op minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de bestaande woning en op een afstand van de perceelsgrens (zijdelingse en achter) van tenminste 1 meter of bij ramen aan de zijde van de perceelsgrenzen minimaal 2 meter. Uitgangspunt is dat de pre-mantelzorgwoning niet direct aan de weg wordt gesitueerd, maar aan de achterzijde van het perceel. Bij hoekpercelen of anderszijds bijzondere situaties kan per casus maatwerk geleverd worden. De afwijking en het besluit 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 het woonmilieu en/of onevenredige afbreuk gedaan worden aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
- Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het plaatsen van de pre-mantelzorgwoning, tenzij aangetoond kan worden dat het niet tot een toename leidt.
- Hemelwater van het bouwoppervlak van de pre-mantelzorgwoning en nieuwe verharding wordt op eigen terrein geïnfiltreerd volgens afkoppelbeslisboom.
- Het dient geen reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte te betreffen, zoals particuliere verhuur.

### 3.2 Bewoners:

- Bewoning door één persoon of één huishouden in de pre-mantelzorgwoning.
- Geen medische indicatie vereist vanaf het bereiken van de AOW leeftijd.
- Medische indicatie vereist indien er sprake is van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot mantelzorgbehoefte kan leiden en nog niet de AOW leeftijd bereikt is of bij een jongere met een beperking.
- Schriftelijke verklaring van de toekomstige zorgverleners dat mantelzorg wordt verleend zodra en zolang dat nodig is om familiäre of sociale verwantschap aan te tonen.
- De bewoners staan op het adres van de pre-mantelzorgwoning ingeschreven in de BRP.

### 3.3 Omgeving:

- De vergunningsaanvraag dient een rapportage te bevatten van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialog en wat hier de resultaten van zijn.

## Artikel 4 | Weigering vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor een pre-mantelzorgwoning niet wanneer:

- niet wordt voldaan aan de in artikel 3 beschreven toetsingskader;
- het gebouw waarvoor de vergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor bewoning geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
- vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening.

## Artikel 5 | Hardheidsclausule

Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

## Artikel 6 | Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking.

**Artikel 7 | Titel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Venlo 2020"