

Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Venlo 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;
Gezien het voorstel van 10 september 2024;
Gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet;
Mede gelet op het regionale en gemeentelijke woonbeleid van de gemeente Venlo met in het bijzonder:
de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024, september 2020;
de Strategische Visie Venlo 2040, mei 2021;
de Economische Visie Venlo 2030, van volume naar waarde, juni 2023;
de Ruimtelijke structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen, 25 juni 2014;
de Visie Stedelijk Centrum 2022, 23 mei 2012;
de Woonvisie Venlo 2021-2026, september 2021;
het afwegingskader woningbouwinitiatieven, januari 2017;
de erfgoednota "Venlo maakt van erfgoed erfgoed", 27 september 2017;
artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet;
het geldend omgevingsplan;
het Besluit bouwwerken leefomgeving;
de nota Integraal veiligheidsbeleid 2023-2026;
besluiten:
De Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Venlo 2024 vast te stellen:
Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Venlo 2024

1. Inleiding en doel

In het coalitieakkoord 2022 - 2026 'Samen verder bouwen aan een gezond Venlo' is de ambitie opgenomen om aanvullend woningaanbod te realiseren om hiermee tegemoet te komen aan de nationale bouwopgave die stelt dat er een woningtekort is van ruim 900.000 woningen tot en met 2030. Het betreft hierbij de realisatie van zowel reguliere woningbouw als tijdelijke woonconcepten voor uiteenlopende doelgroepen. Er is ruimte voor nieuwbouw, maar ook transformatie van bestaand vastgoed verdiend de aandacht. We gaan inzetten op grootschalige projecten, maar blijven ook kleinschalige initiatieven faciliteren. Zowel verstedelijking als inbreiding maken onderdeel uit van de ontwikkelstrategie. De gemeente Venlo wordt gevormd door een sterke en betrokken samenleving, zo blijkt uit het beleidskader 'Fier op Venlo'. Verhoudingsgewijs heeft de gemeente een groot aandeel mantelzorgers en ontvangers. Het netwerk van informele zorg wordt vanuit de gemeente gestimuleerd door onder andere in te zetten op passend wonen waar (pré-)mantelzorgwoningen een belangrijk ingrediënt in vormen.

In de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is 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.

In de lokale woonvisie 2021 - 2026 'Op weg naar toekomstbestendig wonen' is aandacht voor wonen en zorg waarbij wordt gesteld dat door uiteenlopende ontwikkelingen op zowel landelijk als lokaal niveau steeds meer doelgroepen met een zorgbehoefte hun plek dienen te krijgen in de reguliere woningvoorraad. Wonen in de wijk moet voor iedereen mogelijk zijn, zo ook als een inwoner op een gegeven moment zorg en ondersteuning nodig heeft. Vanuit de programmatische aanpak 'langdurig zelfstandig thuis wonen' zet de gemeente onder andere in op de ondersteuning van mantelzorgers en de versterking van de sociale infrastructuur in buurten en wijken. Er wordt onder andere verwezen naar de voorliggende beleidsregel als het aankomt op het mogelijk maken van een gedifferentieerde woningvoorraad waar zorg en ondersteuning in mogelijk zijn. Daarnaast maakt de gemeente geclusterde en levensloopbestendige woonvormen mogelijk en is aandacht voor doorstroming zoals nagestreefd met de stimuleringsregel verhuishouders.

De nationale woon- en bouwopgave is doorvertaald in een tal van programma's waaronder "Een thuis voor iedereen" en "Wonen en zorg voor ouderen". Naast de aandacht voor uitbreiding van de woningvoorraad is een eerlijke verdeling van de woningvoorraad leidend. Duidelijk wordt dat mantelzorgverleners en ontvangers als een urgentiegroep worden aangemerkt en dus met voorrang gehuisvest dienen te worden in de woningvoorraad. Gemeenten zijn verplicht om hiertoe een urgentieregeling op te stellen. De druk op mantelzorgers wordt als aandachtspunt benoemd. Mantelzorgers dienen gezien en ondersteund te worden.

De huidige beoordelingsregeling 'Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Venlo 2020' bood de mogelijkheid om onder voorwaarden met een zelfstandige mantelzorgwoning vooruit te lopen op een toekomstige zorgbehoefte/zorgindicatie. Dit blijft in de geactualiseerde beleidsregel ongewijzigd. De huidige beleidsregel is toe aan een update daar deze niet aansluit bij de Omgevingswet die in werking is getreden op 1 januari 2024.

Doel

Het beleid dient ook onder de Omgevingswet een kader te scheppen waar burgemeester en wethouders van haar bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning, in afwijking van het omgevingsplan, gebruik zal maken.

Middels pré-mantelzorgwoningen kunnen personen die de AOW-leeftijd hebben bereikt 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.

Wijzigingen van omstandigheden dienen door de vergunninghouder aan de gemeente direct schriftelijk te worden doorgegeven via de officiële contactkanalen onder vermelding van het kenmerk van de omgevingsvergunning.

Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal een eigen nummer-aanduiding (huisnummer) worden toegekend voor de pré-mantelzorgwoning.

Na afloop van de tijdelijke vergunning, zonder voortzetting met reguliere vergunningsvrije mantelzorg bij het verhuizen van de toekomstige zorgverlener, of de ontvanger van de toekomstige zorg, dient de pré-mantelzorgwoning te zijn verwijderd. In bestaande bebouwing dient de bewoning van het pré-mantelzorggedeelte van het pand gestaakt te worden. Het toegekende huisnummer zal dan worden ingetrokken.

2. Juridisch Kader

De vergunningsplicht voor de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is geregeld in artikel 5.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet. Deze activiteit wordt getoetst aan deze beleidsregel, indien de activiteit niet past binnen de planregels van het omgevingsplan.

Deze beleidsregel is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.

Bij de totstandkoming van deze beleidsregel zijn betrokken:

- het regionale en gemeentelijke woonbeleid van de gemeente Venlo met in het bijzonder;
- de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024, september 2020;
- de Strategische Visie Venlo 2040, mei 2021;
- de Economische Visie Venlo 2030, van volume naar waarde, juni 2023;
- de Ruimtelijke structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen, 25 juni 2014;
- de Visie Stedelijk Centrum 2022, 23 mei 2012;
- de Woonvisie Venlo 2021-2026, september 2021;
- het afwegingskader woningbouwinitiatieven, januari 2017;
- de erfgoednota "Venlo maakt van erfgoed erfgoed", 27 september 2017;
- artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet;
- het geldend omgevingsplan;
- het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- de nota Integraal veiligheidsbeleid 2023-2026.

Artikel 1 | Begrippen

Deze beleidsregel verstaat onder:

- a. Huishouden: maximaal twee personen die in vast verband samenleven waarbij het samenleven wordt gekenmerkt door continuïteit en verbondenheid.
- b. 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.
- c. 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 (artikel 1.1. bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving).
- d. Medische indicatie: 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;
- e. Nultredenwoning: woning die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers zijn. De woningen voldoen doorgaans aan de belangrijkste eisen van het Woonkeur-label;
- f. Omgevingsplan: omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet.
- g. Omgevingsplanactiviteit: Onder deze beleidsregel wordt verstaan onder een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet: een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).
- h. Pré-mantelzorg: anticiperen op een te verwachten zorgbehoefte waardoor deze (nog) niet onder de vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorg valt, maar waarvan wordt verwacht dat binnen 15 jaar wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een omgevingsvergunningsvrije mantelzorgwoning;
- i. Pré-mantelzorgwoning: zelfstandige woning/wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit, bewoonbaar voor één persoon of één huishouden bestaande uit maximaal twee personen, 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;
- j. Voortschrijdende aandoening: ofwel progressieve ziekte. Dat 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 beleidsregelregel pre-mantelzorgwoningen dient sprake te zijn van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot een mantelzorgbehoefte kan leiden;
- k. Woonunit: een demontabel en of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw;
- l. 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 bestaande uit maximaal twee personen kan worden bewoond zonder dat deze daarbij afhankelijk is van de wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid;
- m. 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 omgevingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Venlo.

Artikel 3 | Toetsingskader

1. **Gebouw:**
 - a. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit;
 - b. De woonunit dient demontabel of verplaatsbaar te zijn en niet op een 'vaste' fundering te worden geplaatst;

- c. De woonunit bestaat uit maximaal één bouwlaag eventueel voorzien van een kap;
- d. Er is sprake van een nultredenwoning;
- e. De pré-mantelzorgwoning voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- f. De maximale oppervlakte van een pré-mantelzorgwoning bedraagt bij perceel tot en met 500 m²:
 - 70m² bvo=bruto vloeroppervlak.

De maximale oppervlakte van een pré-mantelzorgwoning bedraagt bij perceel groter dan 500 m²:

- 100 m² bvo=bruto vloeroppervlak.

Het maximum bebouwingspercentage zoals vastgelegd in de planregels en/of verbeelding van het omgevingsplan mag niet worden overschreden;

- g. De maximale afstand tussen de bestaande woning en de pré-mantelzorgwoning bedraagt 20 meter;
 - h. De maximale goot- en bouwhoogte van de pré-mantelzorgwoning bedraagt maximaal 3,50 meter respectievelijk 5 meter (indien niet in bestaande bebouwing gerealiseerd);
 - i. De pré-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op het perceel/de percelen van de bestaande woning van de zorgverlener of zorgontvanger bij voorkeur binnen de woonbestemming; Situering van de pré-mantelzorgwoning vindt plaats op eigen 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. Bij hoekpercelen of anderszids bijzondere situaties kan per casus maatwerk geleverd worden. De afwijking en het besluit dienen hierbij voldoende gemotiveerd te zijn op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving;
 - j. Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, alsook ten aanzien van de situering hiervan;
 - k. Het gebruik van de pré-mantelzorgwoning mag niet leiden tot overlast voor het woonmilieu en/of sprake zijn van een onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
 - l. Het parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte als gevolg van de pré-mantelzorg, tenzij is aangetoond dat er geen sprake is van een toename in de parkeerbehoefte;
 - m. Het hemelwater van het bouwoppervlak van de pré-mantelzorgwoning en nieuwe verharding worden op eigen terrein geïnfiltreerd volgens de afkoppelbeslisboom van het omgevingsplan;
 - n. Er is géén sprake van reguliere woningsplitsing of andersoortige toevoeging van een zelfstandige woonruimte zoals particuliere verhuur.
2. **Bewoners:**
- a. Bewoning door één persoon of één huishouden bestaande uit maximaal twee personen in de pré-mantelzorgwoning;
 - b. Geen medische indicatie vereist vanaf het bereiken van de AOW leeftijd;
 - c. 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;
 - d. Schriftelijke verklaring vereist van de toekomstige zorgverleners dat mantelzorg wordt verleend zodra en zolang dat nodig is, om familiere of sociale verwantschap aan te tonen;
 - e. De bewoners staan op het adres van de pré-mantelzorgwoning ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

3. Omgevingsdialoog:

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

Artikel 4 | Weigering vergunning

Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning voor een pré-mantelzorgwoning wanneer:

- a. Niet wordt voldaan aan de in artikel 3 beschreven toetsingskader;
- b. Het gebouw waarvoor de vergunning is aangevraagd, niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor bewoning geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- c. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het omgevingsplan 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 er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving.

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 | Overgangsrecht

Op aanvragen die zijn ingediend vóór inwerkingtreding van deze beleidsregel, blijft de beleidsregel 'Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Venlo 2020' van toepassing.

Artikel 7 | Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking een da na bekendmaking onder gelijktijdige intrekking van de 'Beleidsregel pre-mantelzorgwoningen Venlo 2020' zoals vastgesteld op 22 september 2020.

Artikel 8 | Titel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel pré-mantelzorgwoningen Venlo 2024'.

Venlo, 10 september 2024

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris, de burgemeester

Twan Beurskens, Antoin Scholten