

Beleidsregels tijdelijke huisvesting bij (bedrijfs)woning gemeente Apeldoorn

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat:

- het college het wenselijk vindt om tijdelijke innovatieve huisvestingsconcepten mogelijk te maken om de huidige woningnood te verminderen en de doorstroming te stimuleren;
- het college het wenselijk vindt om het gebruik van (pre)mantelzorgwoningen te stimuleren;
- het daarom wenselijk is voor deze doelen afzonderlijke beleidsregels vast te stellen;

gelet op:

- titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 35 van de Participatiewet;
- artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht i.r.t. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht;

Besluit vast te stellen de **beleidsregels tijdelijke huisvesting bij (bedrijfs)woning gemeente Apeldoorn**.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- achtererfgebied:	erf 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 erf achter het hoofdgebouw te komen.
- bijgebouw:	een niet voor bewoning bestemd gebouw (bouwwerk), dat ten dienste staat van en in bouwmassa ondergeschikt is aan de woning, waaronder in ieder geval begrepen een huishoudelijke bergruimte, garage of hobbyruimte.
- bouwwerk:	een constructie die legaal aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning of vergunningvrij gerealiseerd kan worden.
- college:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn.
- erf:	al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.
- 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 aanwezige familierelatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt.
- omgevingsvergunning	zoals bedoeld in artikel 2.1 Wabo (artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet).
- peil	het gemiddelde afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel.
- pré-mantelzorg:	anticiperen op te verwachten mantelzorg.
- pré-mantelzorgwoning:	een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden van maximaal twee personen en waarbij de verwachting is dat er binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie.
- verblijfsgebied	gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.
- (bedrijfs)woning:	een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze beleidsregels wordt als volgt gemeten:

- a. afstanden loodrecht;
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven; en
- d. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Artikel 3. Locatie tijdelijke huisvesting

De beleidsregels zijn van toepassing voor het gehele grondgebied van de Gemeente Apeldoorn rekening houdende met:

- a. binnen de bebouwde kom kan maximaal 1 bijgebouw bij een (bedrijfs)woning in gebruik worden genomen als tijdelijke huisvesting op het erf;
- b. buiten de bebouwde kom kan maximaal 1 bijgebouw bij een (bedrijfs)woning in gebruik worden genomen als tijdelijke huisvesting op het erf; of
- c. buiten de bebouwde kom kan maximaal 1 een in zijn geheel of in delen verplaatsbaar woonunit worden geplaatst bij een (bedrijfs)woning met een oppervlakte van maximaal 100m² op het achtererfgebied en een maximale goothoogte van 3m1.

Ook geldt een maximale nokhoogte conform het volgende:

indien hoger 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 in meters = (afstand daknok tot de perceelsgrens in meters x 0,47) + 3.

Artikel 4. Gebruik tijdelijke huisvesting

1. De tijdelijke huisvesting mag alleen worden gebruikt om te wonen. Er zijn geen nevenactiviteiten of andere activiteiten toegestaan in directe relatie tot de tijdelijke huisvesting.
2. De tijdelijke huisvesting wordt bewoond door maximaal 2 personen, van wie ten minste één persoon een 1^e, 2^e of 3^e-graads familierelatie heeft met de bewoners van de hoofd(bedrijfs)woning.
3. De tijdelijke huisvesting mag geen verblijfsgebied op een eventuele verdieping hebben.
4. Er moet worden voldaan aan de regels uit het bouwbesluit.
5. Ontsluiting naar de tijdelijke huisvesting mag alleen via de bestaande ontsluiting van de hoofd(bedrijfs)woning.
6. Er moet worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid.
7. Het plaatsen en gebruiken van de huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en van de gebruiksmogelijkheden van de belendende percelen.

Artikel 5. Gebruik tijdelijke huisvesting in een pré-mantelzorgsituatie

Aanvullend op de voorwaarden in artikel 4 gelden bij tijdelijke huisvesting in een pré-mantelzorgsituatie de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. De bewoner(s) dienen rekening te houden met de beschikbaarheid van en de toegankelijkheid voor aanvullende zorg buiten de (pre-)mantelzorger(s) om.
- b. Wanneer een zorgvraag gekoppeld aan de hoofd(bedrijfs)woning maakt dat er Wmo-gerelateerde aanpassingen moeten worden gedaan waar ook de tijdelijke huisvesting in de pré-mantelzorgsituatie voorziet, dient er gebruik gemaakt te worden van deze tijdelijke huisvesting.

Artikel 6. Tijdsduur tijdelijke huisvesting

1. De omgevingsvergunning voor de tijdelijke huisvesting wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar. Verlenging van deze termijn is niet mogelijk.
2. Uitzondering op het eerste lid is als er sprake was van een pré-mantelzorgsituatie want dan kan de termijn verlengd worden met 10 jaar.
3. Uitzondering op het eerste lid is als de bewoner van de tijdelijke huisvesting de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, maar er geen sprake is van een pré-mantelzorgsituatie. Ook dan kan de termijn van 10 jaar worden verlengd.

Artikel 7. Procedure aanvraag tijdelijke huisvesting

1. Voor de tijdelijke huisvesting is een omgevingsvergunning vereist.

2. Een volledige eerste aanvraag wordt binnen 8 weken behandeld. Deze termijn kan eventueel met 6 weken worden verlengd.
3. Of er sprake is van (pre)mantelzorg zal worden beoordeeld door een Wmo-consulent van de gemeente. De uitkomst van deze beoordeling is leidend voor het verlengen van de termijn van de omgevingsvergunning.

Artikel 8. Procedure beëindiging tijdelijke huisvesting

1. Na het verstrijken van de termijn die is gesteld in de omgevingsvergunning of wanneer er geen sprake meer is van een huisvestings situatie zoals bedoeld in deze beleidsregels, moet de tijdelijke huisvesting worden verwijderd binnen een termijn van 12 weken.
2. Het verwijderen van de tijdelijke huisvesting moet binnen de termijn van 12 weken worden gemeld door een mail te sturen naar toezichtbouwen@apeldoorn.nl.

Artikel 9. Toezicht tijdelijke huisvesting

Het college zal toezicht houden op de naleving en handhaving van deze beleidsregels.

Artikel 10. Evaluatie tijdelijke huisvesting

Deze beleidsregels worden na 2 jaar geëvalueerd en indien nodig aangepast.

Artikel 11. Hardheidsclausule tijdelijke huisvesting

Indien (één van) de gestelde voorwaarden leidt tot onevenredige gevolgen voor één of meer belanghebbende(n) dan kan het college gemotiveerd afwijken van de betreffende voorwaarde(n).

Artikel 12. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na de datum van bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 13. Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald onder de titel "Beleidsregels tijdelijke huisvesting bij (bedrijfs)woning gemeente Apeldoorn".

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Apeldoorn op 28 maart 2023.

*de secretaris,
T.J.H.M. Berben*

*de burgemeester,
A.J.M. Heerts*