



## Beleidsregels Tijdelijk wonen in bijgebouwen gemeente Houten

### Intitulé

Beleidsregels tijdelijke huisvesting bij een woning gemeente Houten

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten;

Overwegende dat:

- Het college het wenselijk vindt om tijdelijke bewoning in bijgebouwen mogelijk te maken om de woningnood te verminderen en de doorstroming te stimuleren

- Het college het wenselijk vindt om het gebruik van (pré)mantelzorg mogelijk te maken;

- Het daarom wenselijk is voor deze doelen afzonderlijke beleidsregels vast te stellen;

gelet op:

- Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

- 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;

- artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet

### 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 Houten.
- 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.
- Huishouden: een of meer personen die een duurzame (gemeenschappelijke c.q. gezamenlijke) huishouding voeren, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan
- mantelzorg: er is sprake van langdurige zorg, dat wil zeggen dat de mantelzorg voor minimaal acht uur per week is, verdeeld over minimaal vier dagen per week en naar verwachting nog enkele jaren wordt verstrekt.
- 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 naar 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.
- woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- Zelfstandige woonruimte: woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
- 1<sup>o</sup>graads familierelatie: Eerstegraads familieleden zijn partner, ouders (ook adoptie- en stiefouders), schoonouders, kinderen (ook adoptie- en stiefkinderen).
- 2<sup>o</sup>graads familierelatie: broers, zussen, kleinkinderen, opa's, oma's, schoonzussen, zwagers, stiefzussen, stiefbroers.

### Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze beleidsregels wordt de maatvoering gehanteerd, zoals in het vigerend planologische regime is beschreven.

### Artikel 4. Gebruik tijdelijke huisvesting

Er kan medewerking worden verleend aan het tijdelijk wonen in bijgebouwen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.



1. De tijdelijke huisvesting wordt bewoond door maximaal 2 personen, van wie ten minste één persoon een 1<sup>o</sup> of 2<sup>o</sup>graads familierelatie heeft met de bewoners van de hoofdwoning;
2. Er wordt een persoonsgebonden vergunning afgegeven;
3. Er kan een vergunning van maximaal 5 jaar worden afgegeven, met eenmaal een optie voor een verlenging van maximaal 5 jaar. Daarna mag het object niet meer worden gebruikt als zelfstandige woonruimte conform deze beleidsregels;
4. 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;
5. De tijdelijke huisvesting mag geen verblijfsgebied op een verdieping hebben;
6. Ontsluiting naar de tijdelijke huisvesting mag alleen via de bestaande ontsluiting van de hoofdwoning;
7. Er moet worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid;
8. 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, dit in het kader van milieuzonering en een goede ruimtelijke ordening/ evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
9. Er dient participatie plaats te vinden conform de gemeentelijke leidraad voor participatie en communicatie. In ieder geval de aangrenzende percelen (ook indien het perceel slechts een hoekje grenst) moeten geraadpleegd worden;
10. De bebouwingsmogelijkheden van het perceel nemen niet toe. Het tijdelijk wijzigen van het gebruik naar 'Wonen' kan alleen in vergunningvrije bijgebouwen of bijgebouwen die direct in het bestemmingsplan of omgevingsplan passen;
11. Het bouwwerk moet binnen de woonbestemming/ werkingsgebied over woongebieden liggen, maar mag buiten het bouwvlak geplaatst worden;
12. Het bouwwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit.

#### **Artikel 5. Procedure omgevingsvergunning**

1. Voor de tijdelijke huisvesting is een omgevingsvergunning vereist, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo (overtreding artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) (artikel 5.1 lid 1 onder a en artikel 5.1 lid 2 onder a Omgevingswet).
2. Hoofdstuk 2 (principeverzoek) en hoofdstuk 3 (omgevingsvergunning) van de legesverordening van de gemeente Houten is van toepassing.

#### **Artikel 6. Procedure beëindiging tijdelijke huisvesting**

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 beëindigd binnen een termijn van 12 weken.

#### **Artikel 7. Toezicht tijdelijke huisvesting**

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

#### **Artikel 8. Evaluatie tijdelijke huisvesting**

Deze beleidsregels worden na 3 jaar geëvalueerd en indien nodig aangepast.

#### **Artikel 9. 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 10. Inwerkingtreding**

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

#### **Artikel 11. Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald onder de titel "Beleidsregels Tijdelijk wonen in bijgebouwen gemeente Houten"