

## Beleidsregel Kleinschalige Woningbouwinitiatieven Gemeente Hattem

*Woning- en kavelsplitsing, verkamering, familiewoningen, pré-mantelzorgwoningen.*

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

##### Druk op de woningmarkt

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt toegenomen, wat zich onder andere uit in de stijgende prijzen in de koopsector en de afnemende slaagkansen in de (sociale) huursector. Voor de komende jaren ligt er dan ook een aanzienlijke opgave om voldoende woningen te bouwen om in de grote vraag te voorzien. In de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft het Rijk de ambitie uitgesproken om tot en met 2030 900.000 woningen te realiseren. Dit vereist een aanzienlijke versnelling van het woningbouwtempo. De snelste manier om invulling te geven aan de woningvraag is via nieuwbouw. Daarnaast is het mogelijk om bestaand vastgoed en percelen aan te passen, waardoor nieuwe woonruimte gecreëerd kan worden. Dit kan bijvoorbeeld via woningsplitsing, familiewoningen, pré-mantelzorgwoningen, verkamering en kavelsplitsing.

##### Woningsplitsing

Woningsplitsing kan een uitkomst bieden als er zeer ruime woningen zijn die voor één huishouden niet (meer) aantrekkelijk zijn. Deze woningen kunnen mogelijk worden opgesplitst in twee (of meer) zelfstandige woningen. De woningen worden hierdoor kleiner en ook betaalbaarder. Woningsplitsing kan ook een kans zijn bij het faciliteren van langer zelfstandig wonen. Bijvoorbeeld als daarmee een ouder huishouden in hun grote woning op de begane grond kan blijven wonen, terwijl een jonger huishouden op de bovenverdieping(en) kan gaan wonen.

##### Familiewoningen

Door de aanhoudende druk op de woningmarkt wordt het steeds moeilijker om een geschikte woning te vinden. Om bestaande woonpercelen optimaal te benutten, stimuleert de gemeente Hattem de realisatie van familiewoningen voor familieleden in de eerste graad. Dit betekent dat, naast de bestaande hoofd woning, een bestaand bijgebouw of een nieuw te bouwen bijgebouw binnen de geldende bouwregels als woning kan worden gebruikt voor een familielid uit de 1e graad. Dit draagt niet alleen bij aan het verminderen van de druk op de woningmarkt, maar biedt ook de mogelijkheid om in een meer duurzame en efficiënte manier gebruik te maken van de beschikbare ruimte.

##### Groeierende behoefte aan (pré)mantelzorgwoningen

De vergrijzing in Nederland neemt nog steeds toe. Door deze verandering in de samenstelling van de samenleving, is de verwachting dat de komende jaren naast de woningvraag ook de zorgvraag gaat stijgen, waarmee ook de behoefte aan (pré)mantelzorgmogelijkheden zal toenemen. Ook de bevolking van de gemeente Hattem vergrijst en de vraag naar (pré)mantelzorgwoningen neemt toe.

Voor mantelzorgwoningen gelden landelijke regels. Pré-mantelzorg vraagt een lokale afweging. Een pré-mantelzorgwoning is een woning voor mensen boven de AOW-leeftijd die nog geen (urgente) mantelzorg ontvangen, maar dat in de toekomst wel verwachten. Het is mogelijk om een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar af te geven om een pré-mantelzorgwoning mogelijk te maken. Dit met de verwachting dat binnen 10 jaar een mantelzorgsituatie ontstaat en de situatie over gaat in een reguliere een mantelzorgwoning. Indien niet op reguliere mantelzorg overgegaan wordt vervalt na 10 jaar de tijdelijke omgevingsvergunning voor de woonfunctie.

##### Verkamering

Het verkameren van een bestaand gebouw kan bijdragen aan de woonbehoefte van specifieke doelgroepen, zoals alleenstaande jongeren, studenten, starters en mensen die snel woonruimte nodig hebben. Bij verkamering wordt een ruime woning opgedeeld in kleinere kamers (onzelfstandige wooneenheden). Alleen de woon-slaapkamers zijn opgedeeld, de overige voorzieningen zoals bijv. een keuken of badkamer worden gedeeld.

##### Kavelsplitsing

Naast grote woningen, kunnen ook grote woonkavels worden gesplitst om zo bestaande vrije ruimte te benutten. Bij kavelsplitsing wordt binnen een bestaande woonkavel, in aanvulling op een al bestaande woning, een extra (reguliere) woning gerealiseerd. Door grote woonkavels op te splitsen, kunnen meer woningen worden gerealiseerd zonder dat hiervoor nieuwe gronden moeten ontwikkeld ten behoeve

van woningbouw. Voor kavelsplitsing is een kwalitatieve toetsing noodzakelijk om de ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke impact zorgvuldig te beoordelen. Daarom wordt elke aanvraag voor kavelsplitsing op basis van maatwerk beoordeeld. Om deze reden is er geen toetsingskader opgenomen voor kavelsplitsing in deze beleidsregel.

### **Meer ruimte voor initiatieven**

Deze beleidsregel maakt de splitsing van een grote woning, het realiseren van een tijdelijke pré-mantelzorgwoning of familiewoning en het verkameren van een ruime woning mogelijk. Het doel is om aanvragen eenvoudiger te kunnen toetsen. Elke aanvraag wordt op basis van deze beleidsregel afzonderlijk beoordeeld door het college.

Deze beleidsregel wordt aangehaald onder de titel “Beleidsregel Kleinschalige Woningbouwinitiatieven Gemeente Hattem”.

### **1.2 Afbakening**

Deze beleidsregel heeft betrekking op objecten met een permanente woonfunctie. Recreatieverblijven vallen daarom buiten het bereik van dit beleid.

### **1.3 Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van deze regeling wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling gemaakt worden.

Het verlenen van medewerking aan een omgevingsvergunning met artikel 5.1, lid 1 onder a, van de Omgevingswet is geen verplichting maar een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders, ook al is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsregels, medewerking via deze afwijkmogelijkheid kunnen weigeren, mits deze weigering gemotiveerd is.

### **1.4 Leeswijzer**

De beleidsnotitie is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het relevante gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de verschillende kleinschalige woningbouwinitiatieven. Hoofdstuk 4 behandelt de algemene en specifieke toetsingskaders. In hoofdstuk 5 worden de procedurele aspecten besproken. Bijlage 1 bevat een begrippenlijst.

## **2. Gemeentelijk Beleidskader**

### **2.1 Omgevingsvisie Gemeente Hattem**

Met het vaststellen van de *Omgevingsvisie Hattem* in 2022 heeft de gemeente een bijgewerkte beleidsvisie op hoofdlijnen. In de omgevingsvisie staat op welke belangrijke onderwerpen de gemeente Hattem zich te komende jaren gaat richten en in welke richting de gemeente zich wil ontwikkelen.

In de omgevingsvisie staat dat er voldoende betaalbare woningen moeten zijn voor zowel jong als oud. Er is voorzien in de bouw van ongeveer 1.100 woningen tot 2040, zodat iedereen die dat wenst in Hattem kan blijven wonen.

### **2.2 Programma Wonen Gemeente Hattem**

In het Programma Wonen beschrijft de gemeente haar ambities en de wijze waarop zij deze wil realiseren. Het Programma Wonen is opgesteld in het kader van de Omgevingswet. Het concretiseert de visie uit de Omgevingsvisie en benoemt de instrumenten die bijdragen aan het vormgeven van de ambities. Naast wonen is ook zorg een integraal onderdeel van het Programma Wonen.

In het Programma Wonen is aangegeven dat het benutten van bestaande woonruimte kan bijdragen aan het vervullen van de woningbehoefte. De gemeente Hattem wil onderzoeken op welke plekken in de gemeente ruimte wordt geboden voor woningsplitsing. Hierbij wordt rekening gehouden met de effecten van woningsplitsing op de woonintensiteit van een woning en de buurt, zoals een verhoogde parkeer- en verkeersdruk, geluidsoverlast, enzovoort. Naast het beter benutten van bestaand vastgoed, wil de gemeente ook ruimte bieden voor het splitsen van woonkavels om extra woningen te realiseren. Bij kavelsplitsing wordt maatwerk toegepast, waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar de mogelijkheden van de kavel en de inpassing in de (bebouwde) omgeving, alles binnen een brede ruimtelijke afweging.

## **3. Toelichting**

### **3.1 Woningsplitsing**

De gemeente Hattem wil de mogelijkheid bieden om grotere (bedrijfs-)woningen op te splitsen in maximaal twee zelfstandige woningen. Het doel is om één woning op te splitsen zodat er twee huishou-

dens kunnen wonen. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het aanzicht van de woning behouden blijft. Betreft de splitsing meer dan het toevoegen van één woning, dan is dit niet op voorhand uitgesloten, maar volgt maatwerk. Om deze reden is er in deze beleidsregel geen toetsingskader opgenomen voor woningsplitsing die resulteert in het toevoegen van meer dan één woning.

### **3.2 Familiewoning**

De gemeente Hattem wil bewoners de mogelijkheid bieden om een familielid uit de eerste graad op hun woonperceel te laten wonen. Dit kan door een bestaand bijgebouw of een nieuw te bouwen bijgebouw, mits binnen de geldende bouwregels, de woonfunctie toe te kennen. De hiervoor benodigde omgevingsvergunning is persoonsgebonden. Dit betekent dat wanneer het desbetreffende familielid niet meer woonachtig is in de familiewoning, de woonfunctie voor de familiewoning komt te vervallen.

### **3.3 Pré-mantelzorgwoning**

Er zijn vergunningsvrije bouwmogelijkheden voor mantelzorgwoningen wanneer er sprake is van (feitelijke) intensieve zorg of ondersteuning. Naast deze vergunningsvrije mogelijkheden voor mantelzorgwoningen, wil de gemeente Hattem ook de optie bieden om tijdelijk een pré-mantelzorgwoning te realiseren in een bestaand legaal bijgebouw of een tijdelijke woonunit op het woonperceel.

Met een tijdelijke omgevingsvergunning is het mogelijk om een pré-mantelzorgwoning te realiseren. De vergunning is geldig voor een periode van maximaal 10 jaar, waarna deze vervalt, tenzij eerder beëindigd. Dit kan het geval zijn bij het overlijden of verhuizen van de mantelzorgontvanger(s), als de pré-mantelzorgwoning langer dan zes maanden niet wordt gebruikt, of als de woning in strijd wordt gebruikt met de beleidsregels of de voorwaarden van de omgevingsvergunning. De vergunning komt ook te vervallen als er binnen de 10 jaar een mantelzorgsituatie ontstaat waarbij de tweede woning, de mantelzorgwoning, vergunningsvrij wordt.

Als de tijdelijke omgevingsvergunning pré-mantelzorg of mantelzorg beëindigd wordt, komt de huisvesting te vervallen. Het bouwwerk voor de (pré-)mantelzorg moet terug gebracht worden naar de oorspronkelijke functie. De voorzieningen die een zelfstandige woonfunctie mogelijk maken moeten verwijderd worden. In de meeste gevallen gaat het om een keuken en/of sanitaire voorzieningen. De tijdelijke woning kan in geen geval leiden tot een permanente woonfunctie.

### **3.4 Verkamering**

De gemeente Hattem wil de mogelijkheid bieden om bestaande hoofdgebouwen met een reguliere woonfunctie te splitsen in maximaal vier onzelfstandige woonruimtes. Het verkameren mag geen onevenredige overlast veroorzaken voor het (omliggende) woonmilieu en mag het woonkarakter van de wijk of buurt niet schaden. De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet vergezeld gaan van een beheersplan. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op verkamering naar meer dan vier kamers of transformaties van andere functies naar woningen. Dergelijke plannen worden op basis van maatwerk beoordeeld.

### **3.5 Kavelsplitsing**

De gemeente Hattem staat open voor de mogelijkheid van kavelsplitsing bij grotere woonpercelen, maar de wenselijkheid hiervan hangt af van verschillende factoren. Belangrijke overwegingen zijn onder andere de kwalitatieve waarden van de omgeving, de specifieke kenmerken van de kavel en de impact op de leefomgeving. Daarom beoordelen we aanvragen voor kavelsplitsing op kwaliteit en voeren we gesprekken met initiatiefnemers.

## **4. Toetsingskader**

Een verzoek om toepassing van voorliggende beleidsregel wordt getoetst aan de algemene regels en aan de aanvullende specifieke regels.

### **4.1 Algemene voorwaarden**

1. Het initiatief past in de woningbouwbehoefte in de gemeente Hattem zoals verwoord in het Programma Wonen gemeente Hattem;
2. er is naar draagvlak onder omwonenden gezocht volgens het vigerende participatiebeleid van de gemeente Hattem;
3. er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hieronder wordt onder andere bedoeld dat:
  - a. er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
  - b. het plan niet leidt tot belemmering of aantasting van bestaande functies en waarden van de omliggende percelen;
  - c. parkeren geschiedt op eigen terrein en volgens het actuele gemeentelijk parkeerbeleid;

- d. oppervlakteverharding tot het uiterst noodzakelijk beperkt blijft en groenstructuren niet significant worden aangetast. Groen heeft de voorkeur boven halfverharding resp. boven volledige verharding.
  - e. uitgangspunt is dat gebruik wordt gemaakt van de bestaande in-/uitrit en toegang tot de woonkavel;
  - f. als er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of een locatie in een beschermd stadsgezicht, dan moet duidelijk zijn dat het plan niet ten koste gaat van de waarden van deze bebouwing of het beschermde stadsgezicht. Dit zal worden beoordeeld door de adviseur Cultuurhistorie van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
  - g. als sprake is van splitsing van een monumentaal pand, dan moet duidelijk zijn dat het door het plan de waarden van het monument niet verloren gaan. Dit moet middels een bouwhistorisch onderzoek worden aangetoond;
  - h. het plan geen onevenredige hinder mag veroorzaken voor de omgeving, zoals schaduwvorming of verlies van privacy.
4. nieuwbouw en verbouw van (tijdelijke) woningen wordt uitgevoerd conform de voorschriften uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving;
  5. de aanvraag wordt ingediend door of met toestemming van de eigenaar van het perceel;
  6. de gemeente sluit met de initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) overeenkomst om afspraken vast te leggen over nadeelcompensatie.

#### 4.2 Specifieke voorwaarden woningsplitsing

| Voorwaarden |                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.          | Het pand waarvoor de aanvraag is ingediend, heeft op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan een woonbestemming of betreft een bedrijfswoning.                                                                              |
| 2.          | Enkel splitsing van een hoofdgebouw is toegestaan.                                                                                                                                                                           |
| 3.          | Het pand waar de aanvraag betrekking op heeft moet minimaal een vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> hebben op de begane grond.                                                                                           |
| 4.          | De woningsplitsing resulteert enkel in één extra zelfstandige woning.                                                                                                                                                        |
| 5.          | De nieuwe woningen hebben na de splitsing ieder afzonderlijk een bruto vloeroppervlakte van minimaal 40 m <sup>2</sup> .                                                                                                     |
| 6.          | Bij splitsing van een bedrijfswoning moet van zowel de bestaande bedrijfswoning als de nieuw gesplitste woning(en) ten minste één bewoner verbonden zijn aan het bijgelegen bedrijf.                                         |
| 7.          | De woningsplitsing resulteert niet in een ander aanzicht van de woning.                                                                                                                                                      |
| 8.          | Het woonperceel blijft eruitzien als een perceel voor één woning.                                                                                                                                                            |
| 9.          | Het aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen zoals opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan blijft ook in de nieuwe situatie gelden.                                                                            |
| 10.         | De overige voorwaarden genoemd in het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Hattem (bijvoorbeeld bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, bouwmogelijkheden voor aan-, uit-, en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht. |
| 11.         | Er dient minimaal 50 meter afstand te zijn tussen (gesplitste) woningen. Een te grote concentratie van (gesplitste) woningen kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat.                                   |

#### 4.3 Specifieke voorwaarden familiewoning

| Voorwaarden |                                                                                                                                                          |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.          | De familiewoning is persoonsgebonden en moet bewoond worden door een familielid uit de 1 <sup>e</sup> graad van één van de bewoners van het hoofdgebouw. |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.  | Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan een woonbestemming.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3.  | De woonkavel moet minimaal 600 m <sup>2</sup> groot zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.  | Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft mag in de beoogde situatie niet meer dan 50% bebouwd zijn.                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5.  | Het plan maakt uitsluitend het gebruik als woning van een bestaand bijgebouw mogelijk of de bouw van een nieuw bijgebouw, zolang dit binnen de geldende bouwregels op het perceel valt.                                                                                                                                                                 |
| 6.  | De minimale afstand tussen een nieuw te bouwen (tijdelijke) familiewoning en de zijdelingse perceelsgrenzen is 2 meter.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.  | Het plan moet bijdragen aan het behouden of verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit hieronder valt onder andere dat:<br>a. het plan passend is in het bestaande landschap en woonmilieu;<br>b. het plan vanuit stedenbouwkundig perspectief positief te verantwoorden is;<br>c. de vormgeving van de familiewoning ondergeschikt is aan de hoofdwoning. |
| 8.  | Het aantal toegestane vierkante meter aan bijgebouwen zoals opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan blijft ook in de nieuwe situatie gelden.                                                                                                                                                                                                        |
| 9.  | Voor de (tijdelijke) familiewoning gelden dezelfde voorwaarden genoemd in het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Hattem (bijvoorbeeld bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, bouw-mogelijkheden voor aan-, uit-, en bijgebouwen) als voor de huidige woonkavel geldt.                                                                               |
| 10. | er voldoende afstand dient te zijn tussen (gesplitste) kavels. Een te grote concentratie van (gesplitste) kavels kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Het landschap, de natuur en het woonmilieu ter plaatse speelt hierbij ook een rol.                                                                                       |

#### 4.4 Specifieke voorwaarden (pré)mantelzorgwoning

| Voorwaarden |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.          | Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan een woonbestemming.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.          | De pre-mantelzorgwoning is persoonsgebonden en moet bewoond worden door:<br>a. personen boven de AOW-leeftijd om vooruitlopend op mantelzorg in een zorgvraag te kunnen voorzien;<br>b. personen onder de AOW leeftijd voor wie een medisch specialist (verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur) vanuit voortschrijdend ziektebeeld, langdurige intensieve zorg binnen een afzienbare termijn wordt verwacht. |
| 3.          | Tussen één van de bewoners van het hoofdgebouw en (toekomstige) mantelzorgontvanger moet een zorgrelatie zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.          | Een pré-mantelzorgwoning mag door maximaal 2 personen uit één huishouden bewoond worden, waarvan ten minste één persoon de pre-mantelzorg ontvanger is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.          | Per woonperceel is één pre-mantelzorgwoning toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6.          | De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing of in een woonunit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7.          | De oppervlakte van een pré-mantelzorgwoning mag maximaal 100 m <sup>2</sup> bedragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|     |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.  | Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft mag in de beoogde situatie niet meer dan 50% bebouwd zijn.                                                                                                     |
| 9.  | Een pré-mantelzorgwoning moet ondergeschikt zijn aan de hoofdwoning.                                                                                                                                            |
| 10. | De pré-mantelzorgwoning moet achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en op een afstand van ten minste 1 meter van de perceelgrens (zijdelings en achter) worden gepositioneerd.                         |
| 11. | De overige voorwaarden genoemd in het omgevingsplan van de gemeente hattem (bijvoorbeeld bouwhoogte, bebouwingsoppervlakte, bouwmogelijkheden voor aan-, uit-, en bijgebouwen) blijven onverminderd van kracht. |
| 12. | De pré-mantelzorgwoning moet levensloopbestendig worden uitgevoerd.                                                                                                                                             |

#### 4.5 Verkamering

| Voorwaarden |                                                                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.          | Het pand waar de aanvraag betrekking op heeft, heeft op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan een woonbestemming.               |
| 2.          | Het pand waar de aanvraag betrekking op heeft moet minimaal een vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> hebben op de begane grond. |
| 3.          | De verkamering resulteert maximaal in 4 onzelfstandige woonruimtes.                                                                |
| 4.          | De vloeroppervlakte van de onzelfstandige wooneenheden mag niet kleiner zijn dan 18 m <sup>2</sup> .                               |
| 5.          | De verkamering resulteert niet in een ander aanzicht van de woning.                                                                |
| 6.          | Elke toekomstige huurder heeft een af te sluiten eigen kamer.                                                                      |
| 7.          | In een kamer wordt maximaal één persoon gehuisvest.                                                                                |
| 8.          | De verkamering leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen.                          |
| 9.          | Er is een beheersplan.                                                                                                             |

De omgevingsvergunning voor het verkameren van een woning, wordt in ieder geval niet verleend indien:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers.                                                                                                                                    |
| 2. | Een vergunning wordt niet verleend indien zich binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning bevindt of is toegestaan door middel van een vergunning. De binnenstad van Hattem (binnen de grachten) is hiervan uitgezonderd. |
| 3. | Indien een vrijstaand bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.                                                                                                                                                                                                                                                 |

#### 4.6 Kavelsplitsing

Het reguliere proces voor kavelsplitsing wordt niet beoordeeld aan de hand van specifieke vaste regels, maar wordt behandeld op basis van maatwerk. Hierbij is de kwaliteit van het plan een belangrijk beoordelingscriterium. De algemene regels uit paragraaf 4.1 blijven echter wel van toepassing op kavelsplitsing.

## **5. Omgevingsvergunningsaanvraag**

### **5.1 Omgevingsvergunningsaanvraag**

De aanvraag dient een duidelijk beeld te schetsen over de bestaande en nieuwe situatie. Uit de motivatie moet blijken dat voldaan wordt aan alle uitgangspunten die zijn opgesteld in deze beleidsregel.

De omgevingsvergunningsaanvraag gaat naast de wettelijk voorgeschreven stukken in ieder geval vergezeld van de volgende informatie:

1. bewijs van eigendom van het vastgoed en/of perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
2. bouwkundige tekeningen op schaal van plattegronden en gevelindelingen van de bestaande en nieuwe situatie, voorzien van maatvoering en een situatietekening van de bestaande en nieuwe situatie inclusief maatvoering (aantal m<sup>2</sup>, de hoogten etc.) met daarop aangegeven de parkeer-mogelijkheden.
3. een motivering dat het plan voldoet aan alle algemene en specifieke voorwaarden uit deze beleidsregel;
4. afhankelijk van de procedure een ruimtelijke motivering waarin wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
5. indien van toepassing, onderzoeken of rapporten van deskundigen (bijvoorbeeld geluid, natuur, parkeren, erfinrichtingsplan, bouwhistorisch onderzoek);
6. een participatieverslag waaruit blijkt dat er geparticipeerd is met de naaste burens, voorzien van datum en handtekening;
7. indien van toepassing een verklaring van een medisch specialist waarin wordt bevestigd dat langdurige intensieve zorg binnen afzienbare tijd wordt verwacht, gezien het voortschrijdende ziektebeeld;
8. indien van toepassing een beheersplan.

Het indienen van een conceptverzoek of een aanvraag omgevingsvergunning kan via het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Aan het indienen van een conceptverzoek zijn kosten (leges) verbonden.

### **5.2 Concept verzoek**

Alle in deze notitie genoemde vormen van kleinschalige woningbouwinitiatieven kunnen worden opgestart met een 'concept verzoek'. Dit geeft een inschatting van de kans van slagen en is ter voorkoming dat een initiatiefnemer onnodige kosten maakt.



## Bijlage 1 Begrippenlijst

1. **Aanvraag:** een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van artikel 5.1, lid 1 onder a, artikel 5:18 en artikel 5:21, tweede lid onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, kan worden afgeweken van het omgevingsplan.
2. **Beheersplan:** Een beheersplan is een plan waarin beschreven staat aan welke doelgroep de kamers worden verhuurd, de huurprijs en wat de rechten en plichten zijn. Daarnaast omvat een beheersplan ook veiligheidsinstructies, woon- en leefregels (zoals parkeren auto's/fietsen/andere vervoersmiddelen en afvalinzameling) en een beschrijving hoe overlast voorkomen wordt.
3. **Besluit:** een besluit van het college van burgemeester en wethouders om wel of niet mee te werken aan een afwijking van het omgevingsplan.
4. **Bijgebouw:** een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw behorende bij een (bedrijfs-)woning.
5. **College:** het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hattem.
6. **Erfinrichtingsplan:** Een door een deskundige opgesteld gemotiveerd plan/rapport, waarin is aangegeven hoe het nieuwe erf wordt ingericht op de onderdelen beplanting, bebouwing en verharding. Bij het erfontwikkelingsplan wordt een beplantingsplan met daarin beplantingseisen toegevoegd.
7. **Familie (eigen of aangetrouwd) in eerste graad:**
  - a. partner (via huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract);
  - b. ouders (inclusief stiefouders en adoptieouders);
  - c. schoonouders;
  - d. kinderen (inclusief stief-, pleeg en adoptiekinderen);
  - e. schoondochters en schoonzonen.
8. **Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren, daaronder niet begrepen kamerverhuur.
9. **Hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie en afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
10. **Kavelsplitsing:** het binnen een woonkavel, in aanvulling op de al bestaande woning, realiseren van één extra woning waarbij het geheel ook kadastraal kan worden gesplitst.
11. **Levensloopbestendige woning:** Levensloopbestendige woningen zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen. Een reguliere rijtjeswoning kan levensloopbestendig zijn, maar een seniorenflat ook. De woonkamer, keuken, badkamer en toilet en ten minste 1 slaapkamer zijn zonder traplopen te bereiken. De woning of woonruimte is ook vanaf de straat zonder traplopen te bereiken.
12. **Mantelzorg:** Bij een mantelzorgsituatie is er sprake van een zorgindicatie. Hieronder verstaan we langdurige 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 voor kunnen worden aangetoond. Er is sprake van een langdurige zorgsituatie. Onder langdurig wordt verstaan ten minste 8 uur in de week gedurende minimaal 1 jaar.
13. **Mantelzorgverlener:** Persoon die zorg/hulp geeft aan een naaste. Er bestaat niet één soort mantelzorgverlener. Ze zijn er in alle soorten en maten. Jong, oud, met verschillende culturele achtergronden en verschillende opleidingsniveaus. Door de aard van de aandoening, de persoonlijke relatie en de context van de mantelzorg is elke situatie uniek. Dat betekent dat de behoeftes van mantelzorgverleners sterk kunnen verschillen.
14. **Mantelzorgontvanger:** De persoon die de zorg of intensieve ondersteuning ontvangt. Aan een mantelzorgontvanger is geen leeftijd gekoppeld.
15. **Mantelzorgwoning:** Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het terrein van een eigen huis. De tweede woning kan bewoond worden door degene die zorg nodig heeft. Hierbij is sprake van een intensieve mantelzorgsituatie. De mantelzorgwoning is bedoeld voor maximaal twee personen, waarvan ten minste één persoon mantelzorg verleent of ontvangt.
16. **Omgevingsplan:** De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen, als bedoeld in artikel 2.4. van de Omgevingswet.
17. **Omgevingsvergunning:** Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1. van de Omgevingswet.
18. **Onzelfstandige wooneenheid:** woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke woonvoorzieningen buiten de woonruimte zoals badkamer, toilet en keuken, en waarvan de wezenlijke woonvoorzieningen niet voor eigen, maar voor gemeenschappelijk gebruik zijn.



- 
19. **Pré-mantelzorg:** anticiperen op te verwachten mantelzorg.
  20. **(Pré)mantelzorgbehoevende:**
    - a. personen boven de AOW-leeftijd om vooruitlopend op mantelzorg in een zorgvraag te kunnen voorzien;
    - b. personen onder de AOW leeftijd voor wie een medisch specialist (verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur) vanuit voortschrijdend ziektebeeld, langdurige intensieve zorg binnen een afzienbare termijn verwacht.
  21. **Pré-mantelzorgwoning:** een zelfstandige wooneenheid, en bewoond door maximaal één persoon of twee personen, waarvan ten minste één persoon de mantelzorg ontvangt. Een pré-mantelzorgwoning is een mantelzorgwoning vóórdat mantelzorg nodig is.
  22. **Vloeroppervlakte:** het vloeroppervlakte gemeten tussen de wanden die de woning omsluiten.
  23. **Verkamering:** het omzetten van een bestaande woning naar onzelfstandige wooneenheden (kamerbewoning / kamersgewijze verhuur).
  24. **Woning:** een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
  25. **Woningsplitsing:** het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee woningen.
  26. **Woonkavel:** een stuk grond (kavel) waarop volgens het omgevingsplan gewoond mag worden.
  27. **Zelfstandige woning:** een woning met een eigen toegangsdeur, een toilet, een wasgelegenheid, en een keuken waarin complete maaltijden zijn te bereiden.