

Beleidsregels Beter benutten bestaande woningvoorraad, gemeente Lochem 2025

‘Beleidsregels Beter benutten bestaande woningvoorraad, gemeente Lochem 2025’

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Lochem op 10 juni 2025

Inleiding

Veel mensen zijn op zoek naar (passende) huisvesting. Jongeren naar een woning als eerste stap naar zelfstandigheid. Ouderen naar een woning waar ze zo lang mogelijk zelfstandig, prettig en veilig kunnen wonen. Gezinnen naar woningen dicht bij scholen of verenigingen. Elke levensfase kent specifieke woonwensen. Leefbaarheid, de aanwezigheid van voorzieningen en het behouden van sociale relaties spelen mee met de keuzes die inwoners maken als ze ergens willen wonen. We willen het woningaanbod in Lochem vergroten. Zodat inwoners langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen en een passende woning kunnen vinden. Een deel van de oplossing ligt in de diverse woningbouwprojecten. Deze projecten hebben een andere doorlooptijd. Daarmee kan de grote behoefte aan woningen niet op korte termijn worden opgelost. Andere oplossingen zijn ook nodig.

In de gemeente Lochem zijn veel grote woningen die door slechts één- of twee personen worden bewoond, terwijl ze ooit zijn gebouwd voor meer personen. Veel van deze woningen zijn groot genoeg voor bewoning van twee of meer huishoudens. Woningdelen en woningsplitsing benut de bestaande woningvoorraad beter en helpt woningzoekenden aan betaalbare woonruimte. Zo voorziet het ook in woningen voor het toenemende aantal kleine huishoudens in de gemeente.

Een andere mogelijkheid is het bieden van tijdelijke woonruimte door pré-mantelzorgwoningen mogelijk te maken. Inwoners kunnen in de buurt van hun naasten blijven wonen, vooruitlopend op een situatie van mantelzorg. Dit sluit aan bij de behoefte om met meer generaties en naasten bij elkaar te wonen en elkaar te helpen.

Alle drie de vormen, nieuwbouw, beter benutten bestaande woningvoorraad en toestaan tijdelijke woningen voor (pré-)mantelzorg dragen eraan bij dat bewoners langer in de eigen omgeving kunnen blijven wonen. Daarmee versterkt het de sociale cohesie, draagt bij aan leefbare kernen en vermindert de druk op de zorg.

Deze notitie bevat beleidsregels die het mogelijk maken om woningen te splitsen, woningen te delen met meer huishoudens en een pré-mantelzorgwoning in een woning of op een kavel te realiseren.

Doel beleidsregels

Het doel van dit beleid is het scheppen van mogelijkheden om de krapte op de woningmarkt op korte termijn te verkleinen. Inwoners de kans te bieden op passende wijze in hun omgeving te kunnen blijven wonen. Deze mogelijkheden worden gezocht binnen de bestaande woningvoorraad en woonpercelen. Door beleidsregels op te stellen in welke gevallen we meewerken aan het verlenen van een omgevingsvergunning, waarborgen we ook dat de fysieke impact van deze plannen niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regels zijn opgesteld met als doel een balans te creëren tussen enerzijds het toevoegen van woonruimte en anderzijds het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Wettelijk kader

Dit beleid gaat over plannen die niet voldoen aan de regels in het huidige (tijdelijke) Omgevingsplan. Meewerken aan initiatieven is mogelijk met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan activiteit waarbij wordt afgeweken van de omgevingsplanregels. De zogenaamde Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor het afwijken van de regels van het Omgevingsplan is een motivering vereist. Deze beleidsregels vormen een deel van de motivering. Daarnaast worden de plannen altijd getoetst aan andere wettelijke kaders. Ook geldt de plicht voor de aanvrager om de buurt te betrekken bij het initiatief (participatie). Als het Omgevingsplan wordt aangepast aan de Omgevingswet kunnen we dit beleid hierin verankeren.

Bij woningsplitsing zal het initiatief mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning dat geldt op het object (de woning). Deze situatie is permanent van aard.

Woningdelen en pré-mantelzorg zijn van tijdelijke aard. In die gevallen maken we gebruik van een persoonsgebonden omgevingsbeschikking. Dat betekent dat de vergunning geldig is voor de in de vergunning genoemde personen. Andere personen kunnen geen gebruik maken van de vergunning. Willen zij gebruik maken van de mogelijkheden in dit beleid, dan zullen zij opnieuw een vergunning moeten aanvragen.

Vergunningplicht

Voor zowel woningsplitsing, woningdelen en pré-mantelzorgwoningen moet een vergunning worden aangevraagd voor een BOPA, in sommige gevallen als er sprake is van bouwen kan hiervoor tevens nog een vergunning nodig zijn. Deze beleidsregels geven het toetsingskader voor een initiatief om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Participatie

De gemeenteraad heeft besloten dat in alle gevallen, waarbij buitenplans wordt afgeweken van de omgevingsplanregels, participatie verplicht is. De initiatiefnemer dient aan te tonen dat er is geparticipeerd. Het doel van de participatie is de buurt te informeren over het plan en hen de mogelijkheid te geven om mee te denken over verbeteringen.

Hoofdstuk 1 Woningsplitsing

Inleiding

Woningsplitsing is het opsplitsen van één zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. In de volgende artikelen worden de voorwaarden gegeven waaraan een initiatief moet voldoen.

Werkingsfeer

De beleidsregels voor woningsplitsing gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Lochem. Hieronder vallen de kernen en het buitengebied. Deze beleidsregels voor woningsplitsing zijn niet van toepassing op toeristische verhuur, recreatiewoningen en bedrijfswoningen.

ARTIKEL 1.1 DEFINITIES

1. Bebouwde kom: het gebied binnen de verkeersknooppunten.
2. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem.
3. Gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte van de woning, zoals gedefinieerd in de NEN 2580.
4. Huishouden: onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een persoonlijke binding hebben met elkaar en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.
5. Inhoud van de woning: inhoud berekend zoals bedoeld in de NEN 2580.
6. Ondergeschikte architectonische bebouwing: bebouwing die voor het oog in omvang ondergeschikt is aan de zelfstandige woningen en die bedoeld is om deze woningen aan elkaar te verbinden.
7. Oorspronkelijke woning: De woning zoals deze bestond voordat deze voor het eerst gesplitst werd met een omgevingsvergunning en op grond van het Omgevingsplan is toegestaan.
8. Wezenlijke woonvoorzieningen: keuken/eetkamer, toilet en douche-/badruimte, woonkamer en slaapkamer(s) en berging/stallingsruimte.
9. Woning: het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt. Het gaat niet om bijgebouwen en bedrijfsgebouwen.
10. Woningsplitsing: het opsplitsen van één zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. De splitsing van een woning mag grondgebonden woningen en gestapelde woningen (appartementen) opleveren.
11. Zelfstandige woning: een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting en de vergunde situatie bestemd is voor de huisvesting van één huishouden en beschikt over alle wezenlijke woonvoorzieningen.

ARTIKEL 1.2 TOETSINGSKADER VOOR WONINGSPLITSING

1.2.1 Woningsplitsing kan:

1. Als er een zelfstandige woning aanwezig is, en deze is toegestaan op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan of een omgevingsvergunning
2. In het geval er sprake is van een gemeentelijk of rijksmonument of karakteristieke bebouwing, mits het karakter hiervan niet wordt aangetast. In deze gevallen is er altijd sprake van maatwerk. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet (deels)gesloopt worden ten behoeve van woning-splitsing.
3. In het geval er sprake is van het slopen van de oorspronkelijke woning en deze als één hoofdgebouw wordt teruggebouwd en wordt gesplitst.
4. Niet in het geval er sprake is van het slopen van de oorspronkelijke woning en deze wordt teruggebouwd als zijnde meerdere vrijstaande, of met ondergeschikte architectonische bebouwing aaneen gebouwde woningen.
5. Niet in het geval er sprake is van een bedrijfs- en/ of recreatiewoning.
6. De eigenaar van de oorspronkelijke woning ook woonachtig is in één van de afgesplitste woningen.

1.2.2 Een omgevingsvergunning voor woningsplitsing kan worden verleend, mits:

1. Er geen sprake is van het vergroten van de bouwoppervlakte en -volume, tenzij dit vergunningsvrij mogelijk is of op grond van de Omgevingsplanregels mogelijk is op basis van de regels die voor de oorspronkelijke woning gelden.
2. De woningen voldoen aan de regels zoals gesteld in de Omgevingswet en daaraan aanverwante wet- en regelgeving.
3. Iedere zelfstandige woning beschikt over wezenlijke voorzieningen.
4. Geen nieuwe bijgebouwen worden opgericht, met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken of mogelijkheden voor bouwen op grond van het Omgevingsplan die voor de oorspronkelijke woning gelden.
5. In het geval van een rijks- of gemeentelijke monumenten of gebouwen gelegen binnen het beschermd stadsgezicht Berkeloord er geen (onevenredige) negatieve effecten zijn voor de aanwezige cultuurhistorische waarden en een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument wordt verleend.
6. De zelfstandige woningen binnen de bebouwde kom ieder een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² hebben.
7. De zelfstandige woningen buiten de bebouwde kom ieder een inhoud van minimaal 150 m³ hebben met een maximum van 3 extra wooneenheden.
8. De woningsplitsing buiten de bebouwde kom landschappelijk wordt ingepast (groen).
9. De woningen moeten na splitsing voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, waaronder de regels rondom brandveiligheid.
10. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt met het aantal parkeerplaatsen conform de regels van het Omgevingsplan, met daarin een verwijzing naar de Nota Parkeernormen 2020, Lochem.
11. De woningen na splitsing gebruik maken van de bestaande inrit.
12. De woningsplitsing geen onaanvaardbare inbreuk maakt op het woon- en leefklimaat. Hierbij wordt het volgende betrokken:
 - De stedenbouwkundige opzet en ruimtelijk inpassing.
 - De effecten op privacy van omwonenden.
 - De effecten van woningsplitsing op omliggende bedrijven.
 - De effecten op gemeenschappelijke en/of openbare voorzieningen.
 - De gesplitste woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Lochem.

1.2.3 Voor een gelijkwaardig geval kan een omgevingsvergunning worden verleend, mits:

1. Het initiatief tot woningsplitsing niet helemaal voldoet aan de beleidsregels onder 1.2.2 maar de afwijking(en) geen afbreuk doen aan het doel en het ruimtelijke effect van deze beleidsregels en daarmee als een gelijkwaardig initiatief gezien wordt.

1.2.4 Verbod op combineren van initiatieven

1. Woningsplitsing, woningdelen en pré-mantelzorgwoningen mogen niet cumulatief worden toegepast bij een zelfstandige woning.

Hoofdstuk 2 Woningdelen

Inleiding

Een eigenaar/bewoner kan ervoor kiezen om de woning niet te splitsen, maar om de woning te delen met een tweede huishouden. Het tweede huishouden krijgt dan geen zelfstandige woonruimte. De huishoudens delen dan enkele ruimtes, zoals keuken, woonkamer en/of badkamer. Voorbeelden van woningdelen zoals hier bedoeld zijn: meergeneratiewonen (ouders en kinderen wonen in een huis en

helpen elkaar), de woning delen met een goede bekende omdat het gezelliger is en men elkaar kan helpen of het verhuren van een kamer als hospita (hospitaverhuur).

Woningdelen kan fiscale en financiële gevolgen hebben. Er gelden regels vanuit het huurrecht, huurtoeslag en de inkomensbelasting. Daarnaast is woningdelen niet altijd toegestaan volgens de hypotheekvoorwaarden.

Op deze manier kan een eigenaar van een woning ervoor kiezen om zijn woning te delen, zonder de (bouwkundige) maatregelen te hoeven treffen om de woning te splitsen.

Werkingssfeer

De beleidsregels voor woningdelen gelden voor het hele grondgebied van de gemeente Lochem. Hieronder vallen de kernen en het buitengebied. Deze beleidsregels voor woningdelen zijn niet van toepassing op toeristische verhuur, recreatiewoningen en bedrijfswoningen.

ARTIKEL 2.1 DEFINITIES

1. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem.
2. Huishouden: onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een persoonlijke binding hebben met elkaar en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.
3. Woning: het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt. Het gaat niet om bijgebouwen en bedrijfsgebouwen.
4. Wezenlijke woonvoorzieningen: keuken/eetkamer, toilet en douche-/badruimte, woonkamer en slaapkamer(s) en berging/stallingsruimte.
5. Woningdelen: het delen van een woning met een tweede huishouden waarbij wezenlijke woonvoorzieningen worden gedeeld.
6. Zelfstandige woning: een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting en de vergunde situatie bestemd is voor de huisvesting van een huishouden en beschikt over alle wezenlijke voorzieningen.
7. Onzelfstandige woonruimte: de ruimte waar de huurder zijn slaapverblijf heeft, niet zijnde de keuken/ eetkamer, douche/badkamer, woonkamer of berging.
8. Gemeenschappelijke ruimten: dit zijn de woonkamer, keuken, badkamer/toilet en berging-/ stallingsruimte.
9. Huurder: een persoon die een contract afsluit met de verhuurder voor het huren van een onzelfstandige woonruimte en het gebruik maken van de gezamenlijke ruimten in de woning.
10. Kamerverhuur: het verhuren van onzelfstandige woonruimte in een zelfstandige woning waarbij de gemeenschappelijke ruimten worden gedeeld met andere huurders (zie Beleidsregels kamerverhuur gemeente Lochem, 2025). De hele woning is verkamerd, de eigenaar woont elders.
11. Hospitaverhuur: een vorm van verhuur, waarbij een deel van de woonruimte als onzelfstandige woonruimte door de hoofdbewoner (hospita) aan een derde wordt verhuurd. De huurder en de verhuurder (de hospita) wonen in dezelfde woning, maar vormen geen gemeenschappelijk huishouden. Een voorwaarde is dat de toegang wordt gedeeld en vaak ook gemeenschappelijke voorzieningen zoals de keuken of badkamer. Hospita en huurder hebben een huurcontract afgesloten waardoor zij een aantoonbaar zakelijke relatie hebben.

ARTIKEL 2.2 TOETSINGSKADER VOOR WONINGDELEN

2.2.1 Een omgevingsvergunning voor woningdelen kan worden verleend, mits:

1. De te delen woning geen recreatie- of bedrijfswoning is.
2. Er niet meer dan twee huishoudens de woning delen (Bijvoorbeeld twee generaties of een hospita met huurder).
3. De eigenaar van de woning feitelijk (met zijn huishouden) in de woning woont.
4. Er geen sprake is van het ontstaan van meerdere zelfstandige woningen, of dat dit door de woninginrichting met een simpele ingreep mogelijk is.
5. Er geen meerdere huisnummers worden toegekend.
6. Beide huishoudens op hetzelfde adres staan ingeschreven.
7. Er één hoofdingang aanwezig is. De toegang wordt gedeeld.
8. De nutsvoorzieningen op één centrale plaats zijn aangesloten (meterkast) en worden gedeeld.
9. Parkeren op eigen terrein plaatsvindt met het aantal parkeerplaatsen conform de regels van het Omgevingsplan, met daarin een verwijzing naar de Nota Parkeernormen 2020, Lochem.
10. Er wordt voldaan aan de regels zoals gesteld in de Omgevingswet en daaraan aanverwante wet- en regelgeving.
11. Er geen sprake is van kamerverhuur.

2.2.2 Voor een gelijkwaardig geval kan een omgevingsvergunning worden verleend, mits:

1. Het initiatief tot woningdelen niet helemaal voldoet aan de beleidsregels onder 2.1.1 maar de afwijking(en) geen afbreuk doen aan het doel en het ruimtelijke effect van deze beleidsregels en daarmee als een gelijkwaardig initiatief gezien wordt.

2.2.3 Verbod op combineren van initiatieven

1. Woningplitsing, woningdelen en pré-mantelzorgwoningen mogen niet cumulatief worden toegepast bij een zelfstandige woning.

Hoofdstuk 3 Pré-mantelzorgwoningen

Inleiding

De huidige wetgeving biedt mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorgwoningen. Dit kan echter alleen als er daadwerkelijk sprake is van mantelzorg. Vooruitlopend op een toekomstige mantelzorgbehoefte wil de gemeente Lochem het mogelijk maken dat senioren al bij familie of vrienden gaan wonen en voor elkaar zorgen (zoals elkaar helpen, klusjes doen, sociaal contact) voordat er sprake is van 'echte' mantelzorg. De beleidsregels pré-mantelzorgwoningen voorzien hierin.

Werkingsfeer

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een tijdelijke en/of een persoonsgebonden omgevingsvergunning voor het afwijken van het Omgevingsplan ten behoeve van pré-mantelzorgwoningen, niet zijnde reguliere mantelzorgwoningen, binnen de gehele gemeente Lochem.

1. De tijdelijke omgevingsvergunning zal voor maximaal 10 jaar verleend worden in combinatie met een persoonsgebonden omgevingsvergunning. Na 10 jaar of bij overlijden of verhuizing naar een verpleeghuis, vervalt de vergunning. Ook als in de loop van de 10 jaar een 'echte' mantelzorgsituatie ontstaat vervalt de vergunning, omdat de mantelzorgwoning vergunningvrij wordt. Indien er na 10 jaar nog geen sprake is van een 'echte' mantelzorgsituatie neemt de gemeente een besluit over al dan niet handhavend optreden tegen het afwijkend gebruik van het Omgevingsplan.
2. De persoonsgebonden omgevingsvergunning zal worden verleend voor de duur dat de persoon/personen aan wie de vergunning is verleend hier gebruik van maken.
3. Binnen 2 maanden na afloop van de pré-mantelzorgbehoefte, dient de woning ontmanteld of verwijderd te worden en/of in overeenstemming te worden gebracht met de regels die op dat moment gelden.

ARTIKEL 3.1 DEFINITIES

1. Hoofdwoning: de woning die op het perceel waar de pré-mantelzorglocatie is voorzien op grond van het ter plaatse geldende Omgevingsplan is toegestaan.
2. Huishouden: onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een persoonlijke binding hebben met elkaar en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.
3. Huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid), in of bij een hoofdwoning, van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de hoofdwoning.
4. Huisvesting in verband met pré-mantelzorg: huisvesting (in een zelfstandige wooneenheid,) in of bij een hoofdwoning, van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg gaat verlenen aan of ontvangen van een bewoner van de hoofdwoning.
5. 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, medewerker van 't Baken, Welzijn Lochem of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond. Er is sprake van overstijgen van gebruikelijke hulp als de zorg minimaal 8 uur per week en langer dan 3 maanden wordt verleend.
6. Mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit waar huisvesting in verband met mantelzorg plaatsvindt, die kan worden aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk (bij de hoofdwoning) in de zin van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
7. Medische indicatie: een medische indicatie is een bewijs van een arts of (andere) relevante specialist voor een bepaalde aandoening of ziekte en het al dan niet voortschrijdend karakter ervan.
8. Pré-mantelzorg: de situatie waarin wordt geanticipeerd op een te verwachten zorgbehoefte waarbij wordt verwacht dat binnen 10 jaar sprake is van een mantelzorgsituatie waardoor wel wordt voldaan aan de criteria voor huisvesting in een vergunningsvrije mantelzorgwoning.

9. Pré-mantelzorgwoning: zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit, waar huisvesting in verband met pré-mantelzorg plaatsvindt.
10. Sociale relatie: de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden of buren.
11. Voortschrijdende aandoening: een voortschrijdende aandoening ofwel progressieve ziekte is een chronische ziekte die steeds ernstiger wordt. Het kan gaan om lichamelijke, verstandelijke of psychische toestand van een persoon.
12. Zelfstandige wooneenheid (met een eigen huisnummer en voordeur): een woonruimte welke een eigen toegang heeft (eventueel via een centrale hal) en welke door één huishouden kan worden bewoond en beschikt over de wezenlijke voorzieningen zoals sanitair, kookegelegenheid en wasgelegenheid.
13. Zorgverlener: een persoon met familiale of andere sociale relatie die mantelzorg verleent aan de zorgontvanger.

ARTIKEL 3.2 TOETSINGSKADER VOOR PRÉ-MANTELZORGWONINGEN

3.2.1 Een omgevingsvergunning voor pré-mantelzorg kan worden verleend aan bewoners, mits:

1. De pré-mantelzorgwoning door maximaal 2 personen bewoond wordt.
2. Er een sociale en een (toekomstige) mantelzorgrelatie is tussen de bewoner van de pré-mantelzorgwoning en bewoner van de hoofdwoning op het perceel. Een van de bewoners is de toekomstige zorgverlener. Verzoekers en toekomstige zorgverleners dienen schriftelijk te verklaren dat er sprake is van een sociale relatie en mantelzorg verleend gaat worden. Deze verklaring wordt ondertekend door alle, op het moment van aanvraag, meerderjarige bewoners. Met deze schriftelijke verklaring tonen de aanvragers de sociale relatie tussen de bewoners van de hoofdwoning en de pré-mantelzorgwoning aan.
3. De verzoeker 65 jaar of ouder is. Een indicatieve leeftijdsgrens is gewenst om van een premantelzorgverzoek te kunnen spreken. Een redelijke leeftijdsgrens is 65 jaar omdat veel mensen rond die leeftijd met (pre-)pensioen gaan, vaak kleiner willen gaan wonen en de behoefte aan hulp toeneemt.
4. Als de leeftijd van 65 jaar nog niet is bereikt, is een onderbouwde verklaring, al dan niet vergezeld van een medische indicatie, vereist waaruit blijkt dat er sprake is van een voortschrijdende aandoening die op termijn tot mantelzorgbehoefte kan leiden.
5. De bewoners van de pré-mantelzorgwoning op dat adres worden ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP).

3.2.2 Een omgevingsvergunning voor pré-mantelzorgwoning kan worden verleend, mits:

1. De pré-mantelzorgwoning wordt gerealiseerd als zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing, als nieuw op te richten bebouwing of in een woonunit.
2. Voor bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aangesloten bij de regels van het Omgevingsplan en het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals deze gelden voor mantelzorg.
3. De pré-mantelzorgwoning moet zodanig zijn ingericht dat deze passend is bij de zorgbehoefte op termijn.
4. Om voor de toekomst duidelijk te houden dat het een tijdelijke situatie betreft zal een eigen huisnummer worden toegekend met de aanduiding mantelzorgwoning.
5. Een pré-mantelzorgwoning dient te voldoen aan de bepalingen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
6. De pré-mantelzorgwoning moet worden geplaatst op de gronden die horen bij de bestemming van de bestaande hoofdwoning. Wanneer binnen de bestemming behorend bij de hoofdwoning geen ruimte is voor een pré-mantelzorgwoning, kan medewerking worden verleend voor een pré-mantelzorgwoning direct aangrenzend geplaatst aan het bestemmingsvlak, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de overige beleidsregels en de landschappelijke waarden.
7. Per hoofdwoning mag maximaal één pré-mantelzorgwoning of mantelzorgwoning gerealiseerd worden.
8. Er mogen geen milieubelemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, alsook ten aanzien van de situering hiervan. Ook de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven mag niet worden beperkt.
9. Het gebruik van de pré-mantelzorgwoning moet in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
10. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein voor wat betreft de toegenomen parkeerbehoefte door het plaatsen van de pré-mantelzorgwoning, conform de regels in het Omgevingsplan (met daarin een verwijzing naar de Nota Parkeernormen 2020, Lochem).
11. De pré-mantelzorgwoning in het buitengebied wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

3.2.3 Verbod op combineren van initiatieven

1. Woningssplitsing, woningdelen en pre-mantelzorgwoningen mogen niet cumulatief worden toegepast bij een zelfstandige woning.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

ARTIKEL 4.1 JURIDISCHE STATUS

4.1.1 Algemeen

De beleidsregels worden in dit geval vastgesteld door de gemeenteraad en het college. Dit in het kader van een goed samenspel en duidelijkheid over het gevoerde beleid binnen de gemeente Lochem. Voor de uitvoering van het beleid wordt de wettelijke taakverdeling gevolgd.

De toepassing van de beleidsregels wordt geëvalueerd zodra zich één van de volgende situaties voordoet:

- a. 30 vergunningen voor woningssplitsingen zijn afgegeven, of
- b. er twee jaar verstreken is sinds de inwerkingtreding van de beleidsregels 'Beter benutten bestaande woningvoorraad, gemeente Lochem 2025'.

Toelichting

Indien noodzakelijk zal bij de besluitvorming geborgd worden dat voldaan wordt aan het beleid. Een voorbeeld is het opnemen van voorschriften in een tijdelijke omgevingsvergunning.

4.1.2 Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt in overeenstemming met deze beleidsregels, tenzij dit voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen, zoals bepaald in artikel 4:84 Awb.

4.1.3 Voorrangsregeling met ander beleid

Bij tegenstrijdigheid of afwijking tussen deze beleidsregels en andere eerdere vastgestelde beleidsnota's, gelden bij voorrang deze beleidsregels.

Toelichting

Er zijn beleidsnota's die beleidsregels bevatten die nog steeds actueel zijn en beleidsregels die achterhaald zijn bij de inwerkingtreding van deze beleidsregels. Deze beleidsnota's kunnen dan nog niet geheel worden ingetrokken. Ter voorkoming van juridische discussies welk beleid geldt is een voorrangsregeling opgenomen. Bij tegenstrijdigheid of afwijking tussen deze beleidsregels en andere eerdere vastgestelde beleidsnota's, gelden bij voorrang de beleidsregels die in deze notitie zijn opgenomen. De rechtszekerheid is hiermee gediend.

ARTIKEL 4.2 INWERKINGTREDING

De beleidsregels beter benutten bestaande woningvoorraad, gemeente Lochem 2025 treden in werking op de dag na bekendmaking van deze beleidsregels.

Toelichting

De beleidsregels treden na bekendmaking in werking. Er is geen overgangsrecht opgenomen.

ARTIKEL 4.3 CITEERTITEL

Deze notitie wordt aangehaald als: "Beleidsregels Beter benutten bestaande woningvoorraad, gemeente Lochem 2025".

Raad van de gemeente Lochem

griffier, voorzitter,

P.T.H. de Boer F.T.J.M. Backhuijs