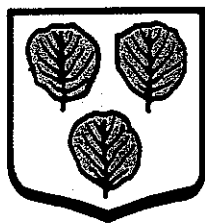


# **BIJLAGE**

**Beleidsnotitie uitgangspunten voor de bouw van  
één of twee extra woningen**



# GEMEENTE OLDEBROEK

Gemeente Oldebroek

beleidsnotitie

## **Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen**

**binnen de bebouwde kom op basis van de vrijstellingenlijst**

**ex artikel 19.2 WRO**

## INHOUDSOPGAVE

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Definities</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Beleidsnotitie</b>	<b>4</b>
<b>2 Het bebouwen van een kleine inbreidingslocatie mag, mits ...</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Passend binnen het volkshuisvestingsbeleid</b>	<b>5</b>
2.1.1 <i>Kleine goedkope woningen</i>	5
2.1.2 <i>Bouwen voor de bevolking van de gemeente Oldebroek</i>	6
<b>2.2 Passend binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden</b>	<b>6</b>
2.2.1 <i>Cultuurhistorie</i>	6
2.2.2 <i>Ruimtelijke inpassing</i>	6
2.2.3 <i>Bereikbaarheid en parkeren</i>	7
2.2.4 <i>Groen</i>	7
2.2.5 <i>Waterplan</i>	7
2.2.6 <i>Actuele ontwikkelingen, projecten</i>	8
<b>2.3 Kwaliteitsslag</b>	<b>8</b>
<b>2.4 Voldoen aan overige regelgeving</b>	<b>8</b>
<b>2.5 Planschadeovereenkomst</b>	<b>9</b>
Bijlage 1: verblijfsoppervlakte en gebruiksoppervlakte	<b>10</b>
Bijlage 2: eisen uit het basisprogramma Woonkeur	<b>11</b>
Bijlage 3: inhoudsberekeningen	<b>13</b>

## 1 INLEIDING

Bij de gemeente Oldebroek komen veel aanvragen binnen voor de bouw van één of twee woningen op open plekken of op plekken waar de bestaande bebouwing gesloopt zou kunnen worden, met andere woorden aanvragen voor de bouw van één of twee woningen op kleine inbreidingslocaties. Deze notitie dient als een objectief toetsingskader aan de hand waarvan kan worden beoordeeld in hoeverre dergelijke verzoeken kunnen worden behandeld.

Doel van de notitie, is het vormen van een toetsingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente Oldebroek omgaat met individuele verzoeken voor de bouw van één of twee extra woningen. In de volgende hoofdstukken komen de criteria voor eventuele invulling van kleine inbreidingslocaties in de kernen 't Loo, Noordeinde, Hattemerbroek, Oosterwolde, Oldebroek en Wezep aan de orde. Het buitengebied, waartoe ook Kerkdorp en Zuideinde worden gerekend, wordt in deze notitie niet meegenomen.

Deze notitie heeft een reactief karakter: pas wanneer een particulier vraagt om nieuwbouw op een kleine inbreidingslocatie, zal er aan de criteria van deze notitie worden getoetst en kan op basis daarvan een gemotiveerde toewijzing of afwijzing voor nieuwbouw worden gegeven.

### 1.1 Definities

Met een "kleine inbreidingslocatie" wordt bedoeld een onbebouwde ruimte of een plek waar de bebouwing gesloopt zou kunnen worden, omgeven door bestaande bebouwing binnen het bebouwd gebied bedoeld als in het streekplan Gelderland 2005, waarop mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van ten hoogste twee woningen conform de standaardvoorschriften.

Er wordt van een "inbreidingslocatie" gesproken bij een onbebouwde ruimte of een plek waar de bebouwing gesloopt zou kunnen worden, binnen de bebouwde kom, waarop mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van drie of meer woningen. Deze notitie is alleen van toepassing op kleine inbreidingslocaties.

Met het begrip "bebouwd gebied" worden alle gebieden bedoeld die vallen binnen bebouwd gebied 2000 of bebouwd gebied 2003 zoals door de provincie zijn vastgesteld.

#### Beleidsnotitie

Deze notitie is opgesteld als een beleidsnotitie in het kader van de vrijstellingenlijst ex artikel 19.2 WRO van de provincie, die bouwen van extra woningen op kleine inbreidingslocaties mogelijk maakt. Het primaire perceel en het afgesplitste perceel mogen niet nog eens gesplitst worden.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een aanpassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op het moment van inwerkingtreding verdwijnt de vrijstellingenlijst ex artikel 19.2 WRO van de provincie. Op dat moment zal er een andere planologische procedure van toepassing zijn. De notitie geldt dan voor deze procedures als toetsingskader.

## **2 HET BEBOUWEN VAN EEN KLEINE INBREIDINGSLOCATIE MAG, MITS ...**

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan door middel van een zelfstandige projectprocedure (artikel 19, lid 2 van de WRO). Het college van burgermeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan, mits het project waarvoor vrijstelling wordt verleend is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en het project valt binnen een door Gedeputeerde Staten, in overeenstemming met de Inspecteur, aangewezen categorie. Op grond van de vrijstellingenlijst ex artikel 19 lid 2 WRO is het onder categorie 1 mogelijk om vrijstelling te verlenen voor woningbouwprojecten in stedelijk gebied.

De gemeente Oldebroek staat toe dat er extra woningen op inbreidingslocaties worden gebouwd, mits o.a.:

- de locatie voldoet aan de definitie van een kleine inbreidingslocatie (zie § 1.1);
- de woningen passen binnen het volkshuisvestingsbeleid (zie § 2.1);
- het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie § 2.2);
- er sprake is van een kwaliteitsslag (zie § 2.3);
- er voldaan wordt aan overige regelgeving (zie § 2.4), en
- er overeenstemming is over eventuele planschade (zie § 2.5).

Aanvullende eisen zijn mogelijk.

### **2.1 Passend binnen het volkshuisvestingsbeleid**

#### **2.1.1 Kleine goedkope woningen**

De prijzen van nieuwbouwwoningen en van bestaande koopwoningen zijn in de afgelopen jaren fors gestegen. Voor starters en doorstromers (met name huishoudens met éénverdieners), met een modaal inkomen en daaronder, blijft de koopwoningenmarkt moeilijk toegankelijk. In het kwalitatief woonprogramma 2005-2014 van de provincie Gelderland is in het afsprakenkader regionaal kwalitatief woonprogramma Noord-Veluwe vastgelegd dat minimaal 35% van alle woningen die in de periode 2005-2014 worden gebouwd, in de goedkope huur- of koopsector moeten worden gebouwd. In het gemeentelijk kwalitatief woningbouwprogramma bestaat op dit moment ruim 35% van de te bouwen woningen uit goedkope huur- of koopwoningen (vooral starterskoopwoningen en appartementen).

Ook uit het onlangs in de gemeente gehouden woonwensenonderzoek is naar voren gekomen dat er een grote behoefte is aan kleine, goedkope (grondgebonden) woningen. De vraag leeft niet alleen bij starters, maar ook bij senioren en kleine (eenouder-)gezinnen.

Met deze notitie wil de gemeente het voor de burgers mogelijk maken om op kleine schaal ook zelf woningen in deze categorieën te bouwen.

Om woningbouw ook echt te beperken tot de kleine grondgebonden woningen, worden er grenzen gesteld aan de bouwkosten en de verblijfsoppervlakte/gebruiksoppervlakte van de woningen (inclusief overige gebruiksfuncties). Het college kan besluiten om van deze grenzen af te wijken in het kader van het maatschappelijk belang.

bouwvlak of het bestemmingsvlak niet bestemd is voor 'wonen', vindt wel een beoordeling plaats aan de hand van dat bestemmingsplan om vast te stellen op welke punten de bouw van de woning(en) strijdig is met het vigerende plan.

Tenslotte wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de standaardvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Vastgesteld moet worden of de relevante maten voor afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, goot- en nokhoogte etc. kunnen worden nageleefd.

### **2.2.3 Bereikbaarheid en parkeren**

Het is van belang dat de nieuwe bebouwing op goede wijze wordt aangesloten op de openbare weg in de woonbuurt. De brandweer zal toetsen of de toegankelijkheid van het perceel voor hulpdiensten is gewaarborgd. Er mag geen sprake zijn van een erfdienstbaarheid om het perceel te kunnen bereiken.

Op het perceel waarop de nieuwe bebouwing gerealiseerd zal gaan worden, zal in principe minimaal één parkeerplaats moeten worden gerealiseerd. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten hierop een uitzondering te maken.

### **2.2.4 Groen**

De gemeente Oldebroek is bereid een deel van haar groenstroken en groenvoorzieningen te verkopen om op die manier meer ontwikkelingen mogelijk te maken. Aantasting van de groene dorps- of wijkstructuur wordt echter niet wenselijk geacht. Hier wordt verwezen naar de Groenvisie Gemeente Oldebroek 2007. In principe is aantasting van deze structuren ongewenst om een duurzame ontwikkeling van de groene structuur te waarborgen. Wel kan worden overwogen om de locatie via een overeenkomst (bijvoorbeeld een koopovereenkomst met een kettingbeding) om te zetten in privé groen waarbij versterking en duurzame instandhouding afwegingscriteria zijn. De te bouwen woning mag dan niet binnen deze groene structuur vallen.

Wanneer op de beoogde locatie bomen staan die voor het realiseren van het bouwplan gekapt zouden moeten worden, moet vooraf worden bepaald of voor de te kappen bomen een vergunning kan worden verkregen. Verder dienen, bij uitvoering van de werkzaamheden, de overige aanwezige (niet te kappen) bomen te worden beschermd. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de zorg voor de bomen.

### **2.2.5 Waterplan**

Voor de geplande uitbreiding moet inzicht worden verkregen in het meest gewenste waterbeheer en de daarmee samenhangende inrichtingsmaatregelen. In het kader van de vrijstelling moet er een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in een ruimtelijk plan. Een verplicht onderdeel hierbij is de 'Waterparagraaf'. Bij de opzet van de waterparagraaf is aangesloten bij de eisen voor kleine plannen uit de gemeentelijke notitie "Implementatie watertoets gemeente Oldebroek".

In het Waterplan Oldebroek staat aangegeven dat de gemeente een gezond en veerkrachtig watersysteem wil realiseren, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem en waterketen, en overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik. Dit is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hierbij heeft het infiltreren van schoon hemelwater de voorkeur; gevolgd door het vertraagd afvoeren.

## **2.5 Planschadeovereenkomst**

De mogelijkheid bestaat dat derden, op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aan de gemeenteraad melden dat zij schade (zullen) lijden tengevolge van de vrijstelling en dat zij daarom een schadevergoeding wensen. Bij vrijstellingsprocedures of andere planologische procedures wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat als blijkt dat er schade is die voor vergoeding in aanmerking komt, de daarop betrekking hebbende procedurekosten en de schadevergoeding bij de aanvrager in rekening worden gebracht. Dit zal worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst die ondertekend aan de gemeente dient te worden geretourneerd. Indien meer inzicht wordt gewenst in de mogelijke kosten die dit met zich mee brengt kan de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren door een daarvoor deskundig bureau.

Planschade kan worden toegekend indien in vergelijking met vigerende planologische maatregelen, zoals een bestemmingsplan, door toekomstige planologische maatregelen een verslechtering in of door bouwmogelijkheden ontstaat.

## **BIJLAGE 1: VERBLIJFSOPPERVLAKTE EN GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

### *Definitie verblijfsoppervlakte*

Een verblijfsruimte is een ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden. De verblijfsoppervlakte is het totaal van de netto oppervlakten van alle verblijfruimten in een woning (o.a. keuken, woonkamer, slaapkamer en hobbykamer).

### *Definitie gebruiksoppervlakte*

De Gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte wordt de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen enz. niet meegerekend.



## BIJLAGE 2: EISEN UIT HET BASISPROGRAMMA WOONKEUR

*Woonkeur is een certificaat voor nieuwbouwwoningen dat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met ruim voldoende woontechnische kwaliteit: zo kent een woning met WoonKeur een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraak- en sociale veiligheid, valveiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit. De eisen uit WoonKeur behoeden de individuele consument voor ontwerpfouten die nu of in de toekomst ongemak kunnen opleveren. WoonKeur zorgt ook voor latere generaties: een WoonKeurwoning biedt hun een flexibiliteit en beter bruikbare woning.*

**Het gaat de gemeente bij de bouw van de woningen op kleine inbreidingslocatie alleen om onderstaande basiseisen uit het programma woonkeur (het certificaat voor nieuwbouwwoningen hoeft niet te worden behaald).**

De gemeente stelt deze eisen aan het ontwerp omdat woningen op deze manier levensloopbestendig gemaakt worden zodat bewoners wanneer er een zorgbehoefte ontstaat vaak toch nog in hun eigen woning kunnen blijven wonen. Ook is een levensloopbestendige woning flexibeler en daardoor door toekomstige bewoners makkelijker aan te passen aan hun wensen.

**De basiseisen uit het programma WoonKeur die mee moeten worden genomen in het ontwerp zijn:**

### **1. De entree van de woning is sociaal veilig en gebruiksvriendelijk, zichtbaar vanuit de omgeving en vanuit de eigen woning en inbraakwerend.**

- a. Eisen vrije gebruikruimte bij de voordeur binnen de woning:
  - of minimaal 1500 bij 1500 mm: waarvan vrije ruimte naar de slotzijde van de deur  $\geq$  500 mm.
  - of minimaal 1350 mm breed evenwijdig aan de deur en 1850 mm. diep loodrecht op de deur met vrije opstelruimte van minimaal 350 mm naast de slotzijde van de deur.
  - de wand naast de deur in opstelvlak mag max. onder 45 graden zijn gesitueerd.
- b. Een doorkijkmogelijkheid in of naast de voordeur van 600 mm tot 1950 boven vloerniveau, uitgevoerd in gelaagd glas.
- c. Schakelaar voor buitenlicht aan binnenzijde woning aan slotzijde deur.

### **2. Vormgeving/Casco**

De woning bevat tenminste de volgende ruimten:

- Verblijfsruimten: minimaal 1 woonfunctie, 1 privé buitenruimte, 1 slaapfunctie en een ruimte voor een kookfunctie.
- Voorzieningen: 1 bezoekbaar toilet, minimaal 1 badruimte, plaats voor wassen en drogen, bergruimte.

De woning moet beschikken over een slaapkamer en badkamer op de begane grond of de mogelijkheid om in de toekomst eenvoudig een slaapkamer en badkamer op de begane grond aan te leggen (leidingen moeten in aanleg aanwezig zijn).

### **3. Verkeersruimten**

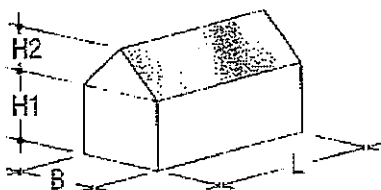
- a. Verblijfsruimten (met uitzondering van de kookfunctie), dienen bereikbaar te zijn via verkeersruimten.
- b. Minimale breedte verkeersruimten:
  - ter plaatse van een deur in de lange wand  $\geq$  1100 mm.
  - zonder deur in de lange wand  $\geq$  900 mm.
- c. Gebruiksruimten van deuren mogen elkaar niet overlappen, m.u.v. deuren van meterkast, cv-ruimte, berging, toilet en hoofdentree.
- d. Geen drempels in verkeersruimten en naar aangrenzende verblijfsruimten. Drempels naar badkamer, toilet, bijkeuken, balkon of terras, berging e.d.  $\leq$  20 mm.

## BIJLAGE 3: INHOUDSBEREKENINGEN

### Inhoudsberekeningen

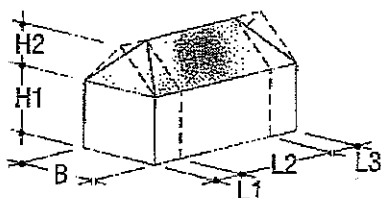
Onderstaand zijn een aantal veel voorkomende bouwvormen afgebeeld met formules voor het bepalen van de inhoud.

#### Gebouw met zadeldak



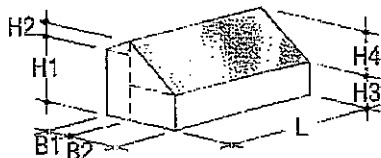
Gevels:	$B \times L \times H1$	= ..... m <sup>3</sup>
Onder kap:	$B \times L \times (H2:2)$	= ..... m <sup>3</sup>
Totaal:		<hr/> = ..... m <sup>3</sup>

#### Gebouw met schilddak



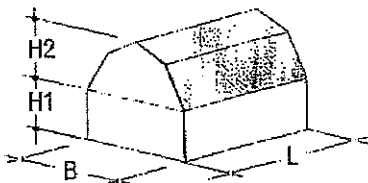
Gevels:	$B \times (L1+L2+L3) \times H1$	= ..... m <sup>3</sup>
Onder kap:	$B \times L2 \times (H2:2)$	= ..... m <sup>3</sup>
	$B \times (L1+L3) \times (H2:3)$	= ..... m <sup>3</sup>
Totaal:		<hr/> = ..... m <sup>3</sup>

#### Gebouw met zadeldak met verschillende goothoogtes



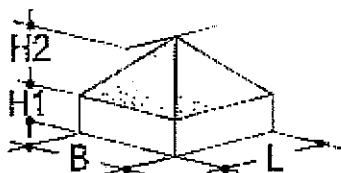
Gevels:	$B1 \times L \times H1$	= ..... m <sup>3</sup>
	$B2 \times L \times H3$	= ..... m <sup>3</sup>
Onder kap:	$B1 \times L \times (H2:2)$	= ..... m <sup>3</sup>
	$B2 \times L \times (H4:2)$	= ..... m <sup>3</sup>
Totaal:		<hr/> = ..... m <sup>3</sup>

#### Gebouw met mansardedak



Gevels:	$B1 \times L \times H1$	= ..... m <sup>3</sup>
Onder Kap <sup>1</sup> :	$B \times L \times (H2 \times 0,75)$	= ..... m <sup>3</sup>
Totaal:		<hr/>

#### Gebouw met piramidedak



Gevels:	$B \times L \times H1$	= ..... m <sup>3</sup>
Onder kap:	$B \times L \times (H2 \times 1/3)$	= ..... m <sup>3</sup>
Totaal:		<hr/> = ..... m <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Bij de m<sup>3</sup> bepaling onder kap is gerekend met factor 0,75. In voorkomende gevallen kan deze factor variëren tussen 0,60 en 0,90. 0,75 is echter meestal een betrouwbare aanname.