

Beleidsregel 'Minimaal aantal vierkante meter toe te voegen gestapelde woningen 2023'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul op 21 november 2023

A. Toepassing

Deze beleidsregel is alleen van toepassing op:

1. nieuwbouw van gestapelde woningen;
2. wijzigen van een leegstaand gebouw in één woning;
3. splitsing van een bestaande woning in twee of meer woningen, en;
4. splitsen van een bestaand gebouw in twee of meerdere woningen.

Deze beleidsregel is dus niet van toepassing op:

1. nieuwbouw van een grondgebonden woning¹
2. flexwoningen
3. mantelzorgwoningen
4. tiny houses
5. eco-woningen
6. andere vormen van experimentele woningbouw

B. Grondslag

De grondslag voor deze beleidsregel is:

- a. tot aan de invoering van de Omgevingswet (Ow) hoe gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot toepassing van artikel 4 van Bijlage II van het Bor (kruimelgevallenregeling) en artikel 2.12, eerste lid, sub a.3^o (projectbesluit), en;
- b. vanaf de invoering van de Omgevingswet hoe gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot toepassing van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, de Buitenplanse Omgevingsplan activiteit (Bopa).

C. Evaluatie

Deze beleidsregel wordt uiterlijk een jaar na inwerkingtreding geëvalueerd.

1. Aanleiding

Regelmatig ontstaat discussie over de kwaliteit van voorgestelde woningbouwplannen. Daarbij gaat het altijd over wat een minimale oppervlakte zou moeten zijn. Vaak gehoorde uitspraak: voorkom dat we nu woningen toestaan, die in de toekomst alweer moeten worden gesaneerd om dat ze te klein zijn. Daarbij gaat het vaak om plannen voor Valkenburg-Centrum.

2. Doel

Doel van een minimale vierkante meter-eis is een minimale kwaliteit van nieuwe gestapelde woningen te garanderen en te voorkomen dat toekomstige saneringstoestanden ontstaan². Daarnaast blijkt uit ons meest recent woonbehoefteonderzoek dat in onze gemeente al een overschot is aan appartementen zonder lift. De kwaliteit van een deel van deze appartementen is beperkt. Toevoegen van nieuwe appartementen is dan alleen wenselijk als de kwaliteit daarvan kan worden gegarandeerd. Een wezenlijk onderdeel daarvan is de oppervlakte. Het gaat hier dus om beleid op basis van ruimtelijke ordening/Omgevingswet. Daarnaast gelden de bouwkundige eisen op basis van het Bouwbesluit 2012/ Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zoals bv. de eisen ten aanzien van buitenruimte of een berging.

1) Voor een grondgebonden woning geldt de in ons omgevingsplan gehanteerde maat van 83 m².

2) Het Bouwbesluit 2012 kent een dusdanige minimale oppervlakte op basis waarvan dat niet te garanderen is, zijnde 7,5 m² (art. 4.7). Ook in het Besluit bouwwerken leefomgeving is de omvang beperkt tot een verblijfsruimte van 7,5 m² (art. 3.90, Bbl).

3. Huidige situatie

In het omgevingsplan is een minimale maat opgenomen, zijnde 83 m², inclusief berging (max. 10m²). Een plan dat aan deze en de overige voorwaarden voldoet, wordt vergund. De discussie inzake minimaal aantal vierkante meters doet zich echter voor bij plannen die niet passen binnen het omgevingsplan.

4. Waarom norm Oppervlakte omgevingsplan niet altijd hanteren?

In veel voorgelegde plannen is de oppervlakte kleiner dan de genoemde 83 m². Bij nieuwbouw spelen de bouwkosten altijd een rol. Ook kan het beschikbare bouwoppervlak een kleinere woning noodzakelijk maken. Bij herontwikkeling van een pand kan de indeling/constructie in de weg zitten. Daarnaast is nog sprake van een verder gaande huishoudens verdunding. Er is meer behoefte aan woningen voor zowel starters als senioren, dan aan woningen voor gezinnen. Die kunnen in gebruiksoppervlakte kleiner zijn, dan een woning voor een gezin met kinderen.

5. Welke oppervlakte?

Het omgevingsplan kent een regeling voor het berekenen van de minimale oppervlakte. Voor plannen in afwijking van het omgevingsplan gaan wij uit van het begrip 'gebruiksoppervlakte' als bedoeld in het Bouwbesluit 2012. Vanaf 2022 moeten alle WOZ taxaties van woningen op vierkante meters (gebruiksoppervlakte) gebaseerd zijn. Dit is een landelijke verplichting waardoor we van kubieke meters naar vierkante meters over gaan. Dit zorgt landelijk voor duidelijkheid en eenheid voor woningeigenaren³.

Onder de Ow hanteren wij het begrip 'gebruiksoppervlakte' zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

6. Hoe wordt berekend?

In het omgevingsplan is een wijze van berekenen opgenomen (art. 2.7, art. 2.1.4 en art. 2.1.6). Voor plannen in afwijking van omgevingsplan dient het gebruiksoppervlak te worden berekend op basis van artikel 4.3 van het Bouwbesluit (Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte). Onder de Ow berekenen wij het gebruiksoppervlak op basis van Afdeling 4.5 Bruikbaarheid van het Bbl.

7. Alleen van toepassing indien:

Bij de beoordeling van het plan dient eerst te worden beoordeeld of het plan onder de:

- Wabo: passend binnen een goede ruimtelijke ordening
- Ow: een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Is dat het geval dan kom je toe aan de beoordeling op basis de minimale gebruiksoppervlakte.

Als we woningen realiseren voor een- en twee persoonshuishoudens dan nemen we als uitgangspunt dat sprake moet zijn van een "universeel" woonproduct dat door de verschillende beoogde doelgroepen (o.a. senioren en starters) kan worden bewoond. Behalve als sprake is van een situatie zoals beschreven onder 7.2 of als de woning in een omgeving ligt die niet geschikt is voor het bouwen van nultredewoningen (zie 8.2)

7.1. Gestapelde woningen: nieuwbouw & splitsing bestaande bouw

Bij nieuwbouw & splitsing dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. geen gedeelde basisvoorzieningen, zoals wc, badkamer of keuken;
- b. een minimaal gebruiksoppervlakte -zie 5- van 50 m²;
- c. woonkamer en keuken mogen gecombineerd;
- d. minstens één afzonderlijke slaapkamer;
- e. afzonderlijk douche of bad, inclusief toilet en aansluiting wasmachine;
- f. berging voor afval en fiets, die niet meetelt om aan de minimale gebruiksoppervlakte te komen. Afhankelijk van de situatie kan het gaan om afzonderlijke of gezamenlijke ruimte, en;
- g. een buitenruimte, die niet meetelt om aan de minimale gebruiksoppervlakte te komen. De wijze waarop deze buitenruimte wordt vormgegeven, is afhankelijk van de locatie en de beschikbare ruimte.

Uitgangspunt voor een gestapelde woning is 50 m² verblijfsruimte (als sprake is van 1 afzonderlijke slaapkamer), opgebouwd uit:

- woonkamer & keuken: 30m²
- minstens 1 (hoofd)slaapkamers, van 12 m²:
- Sanitair (wc & badkamer): 8 m²

Elke extra afzonderlijke slaapkamer dient minimaal 9 m² te zijn. Daarnaast gelden de eisen op basis van het woonbeleid. Zie ook hieronder.

3) Dit is een motivering die ook andere gemeenten hanteren. Zie bijvoorbeeld: <https://www.arnhem.nl/Inwoners/belastingen/Gebruiksoppervlakte>

7.2. Gestapelde woningen: afwijking indien monument/beschermd stads- of dorpsgezicht

Voor rijks- en gemeentemonumenten en panden gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht kan maatwerk nodig zijn om het pand te behouden. Aan een plan kan worden meegewerkt, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aantoonbaar en om bouwtechnische redenen niet kan worden voldaan aan de voorwaarden van 7.1 zonder de monumentale/cultuurhistorische waarden aan te tasten;
- b. een minimaal gebruiksoppervlakte -zie 5- van 30 m²;
- c. toevoegen van de gestapelde woningen is noodzakelijk voor de instandhouding van het gebouw (als kostendrager);
- d. keuken, woonkamer en slaapkamer mogen worden gecombineerd;
- e. afzonderlijk douche of bad, inclusief toilet en aansluiting wasmachine;
- f. berging voor afval en fiets, die niet meetelt om aan de minimale gebruiksoppervlakte te komen.

Inzake rijksmonumenten is sprake van maatwerk. Voor het overige geldt het woonbeleid.

7.3. Energielabel

Wij kunnen nu nog niet afdwingen dat een gebouw voldoet een minimaal energielabel. Toch is het wenselijk om een initiatiefnemer erop te wijzen dat dit in de toekomst verplicht wordt. Neem daarom standaard de volgende tekst op:

“Tevens wijzen we de initiatiefnemer op de volgende ontwikkeling inzake het benodigde energielabel. Per 2030 wordt het verboden om een pand met een energielabel E of lager te verhuren. Het is dan ook raadzaam om bij de herontwikkeling van een gebouw toe te werken naar het hoogst haalbare energielabel.

Zie: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/06/01/duurzaam-wonen-voor-iedereen>

8. Woonbeleid

In alle gevallen geldt het plan moet voldoen aan de geldende eisen en het relevant ruimtelijk beleid. Pas als het plan daaraan blijkt te voldoen, wordt getoetst aan het geldende woonbeleid. Kort samengevat betekent dat:

- a. de toe te voegen woningen -type, hoogte huur/koopsom- moeten passen de uitkomsten van de gehouden woonbehoefteonderzoeken, en;
- b. het plan moet passen binnen de voorwaarden van de Woondeal.

8.1 Woonbeleid

Dit bestaat uit:

1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)
2. Lokale Woonvisie 2020-2025
3. Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (hierna: ‘Ruim baan’).

‘Ruim baan’ hanteert drie criteria waaraan een plan moet voldoen:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar, opgebouwd uit:

- 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Criterium 2 ziet op het toevoegen van de woningtypen, waarvan uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat daar een behoefte aan is. Het boven genoemde beleid bevat echter geen definitie van een bepaald woning type.

8.2 Uitkomsten Woonbehoefte onderzoeken (nultredewoningen)

Uit het meest recente woonbehoefteonderzoek (2023) is namelijk gebleken dat aan dit type woning de meeste behoefte is. Inzake nultrede woningen is er in elk prijssegment -huur en koop- de behoefte.

Een nultrede-woning moet voldoen aan de volgende voorwaarden⁴ :

1. Geschiktheid woning: we sluiten voor de woninggeschiktheid aan op de definities van TNO (Langer thuis, 2017). Daarnaast dient te worden voldaan aan een BAT score 2.

4) Blz. 88, Woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland (maart 2023)

Niet geschikte woningen zijn: bijvoorbeeld: meergezinswoningen zonder lift (benedenwoning is wel geschikt), eengezinswoningen met een woning- én winkelfunctie (woning bevindt zich vaak boven winkel) en eengezinswoningen met meer dan één bouwlaag, een beukmaat van minder dan 5 meter en een gebruiksoppervlakte van minder dan 45 m².

2. Geschiktheid omgeving: we sluiten voor de omgevingsgeschiktheid aan bij de methodiek die door PBL (2019) wordt toegepast. PBL bepaalt de omgevingsgeschiktheid op basis van de nabijheid van voorzieningen. Dit betreft de afstand tot de dichtstbijzijnde supermarkt, apotheek, huisartsenpraktijk en ov-halte. Voorzieningen binnen 500 meter worden beschouwd als goed bereikbaar voor ouderen. Indien ten minste twee van bovengenoemde voorzieningen zich binnen 500 meter van de woning bevinden, bestempelen we de omgeving geschikt voor nultredenwoningen.

Zie als inspiratie voor geschikte plattegronden bijvoorbeeld de Leidraad zelfstandige seniorenwoning⁵ van de gemeente Amsterdam.

Daarnaast heeft Valkenburg aan de Geul een specifieke geografie die de volgende aanvullende voorwaarden noodzakelijk maakt:

3. Geschiktheid omgeving b.:

a. de woning mag niet gelegen zijn in een zone met veel hoogteverschillen, waardoor de basisvoorziening(en) slechts moeizaam of niet met rollator of scootmobiel zijn te bereiken;

b. voor zover aan de orde worden de noodzakelijke maatregelen tegen wateroverlast getroffen, zodat de waterveiligheid van- en in de woning is gegarandeerd.

c. alleen bij de herontwikkeling van een bestaande woning kan voor het bereiken van de 1e verdieping worden volstaan met het plaatsen van een traplift. In alle andere gevallen dient een lift te worden geplaatst. Kan dit niet, dan is het pand niet geschikt als nultrede-woning;

Tevens constateren wij dat leefstijlen kunnen botsen. Om dit te voorkomen mag:

4. de woning niet gelegen zijn in een zone waar veel horeca ligt of regelmatig evenementen worden georganiseerd.

8.3 Prijsklasse koop/huur

Door de initiatiefnemer moet de hoogte van opgevoerde koop-/huursom worden onderbouwd. Voor de huursom kan dat door het overleggen van een ingevulde puntentelling. Zie daarvoor de website van de Huurcommissie:

<https://www.huurcommissie.nl/huurders/sociale-huurwoning/maximale-huurprijs-berekenen>

8.4 Woondeal

Daarnaast moeten wij uitvoering geven aan de in maart 2023 gesloten Woondeal. Daarin is afgesproken 2/3 van de woningen betaalbaar moet zijn. Daarbij moet tevens worden gezorgd dat de bestaande voorraad voor 30% uit sociale huur komt te bestaan.

In de Woondeal wordt als definitie voor een sociale huurwoning gehanteerd: een woning die bereikbaar is voor de sociale doelgroep en een aanvangshuur heeft onder de liberalisatiegrens. Woningen die gebouwd worden door een particuliere initiatiefnemer met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens worden als zodanig meegeteld.

5) Zie: webtoegankelijke_versie_brochure_aanpasbaar_bouwen_tg (1).pdf