

Beleidsregel Woningbouw in tuinen Berkelland 2025

Burgemeester en wethouders van Berkelland;
gelet op artikel 5.1, eerste lid aanhef en onder a, van de Omgevingswet en titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht, ;

BESLUITEN :

vast te stellen de:

Beleidsregel Woningbouw in tuinen Berkelland 2025

Aanleiding

De gemeente Berkelland heeft behoefte aan een beleidsmatig afwegingskader voor initiatieven voor woningbouw in tuinen in de kernen. De gemeente krijgt regelmatig verzoeken om op deze plekken in de kernen een woning te mogen bouwen. Deze beleidsregel schept de achtergronden van de behoefte, de noodzaak en geeft beleidsuitgangspunten.

Achtergrond

Het woningtekort in Nederland is behoorlijk opgelopen. De verwachting is dat dit tekort de komende jaren blijft aanhouden, omdat er meer huishoudens bijkomen. In de gemeente Berkelland zijn er daarom veel woningbouwprojecten in ontwikkeling die voorzien in de woningbouwopgave in de Achterhoek en de lokale behoefte in Berkelland. Hierbij dient tweederde van de woningen te worden gerealiseerd in de betaalbare prijsklasse en is er extra behoefte aan seniorenwoningen (nultreden) en starterswoningen (klein, niet uitbreidbaar en betaalbaar). Dure woningen op ruime kavels zijn er voldoende.

In de Omgevingsvisie gemeente Berkelland staat dat woningbouw bij voorkeur binnen de bebouwde kom moet plaatsvinden. Uitbreiding is niet uitgesloten en komt in beeld als er geen logische inbreidingslocaties meer voorhanden zijn.

We zien in toenemende mate initiatieven ontstaan voor het bouwen van één of twee woningen in tuinen. In veel gevallen is er al een bestaande woning aanwezig op het kavel. We noemen deze locaties tuinen, omdat dit in het merendeel van de gevallen de lading dekt. Het is voor deze regeling echter geen voorwaarde dat het een locatie is die feitelijk als tuin is ingericht. Het initiatief kan ook meerdere aaneengesloten kadastrale percelen omvatten die in eigendom zijn bij de aanvrager. In het hoofdstuk 'definitie' wordt dit verder toegelicht.

We hebben behoefte om met een duidelijk afwegingskader onze houding op deze initiatieven te kunnen verantwoorden. We willen op de juiste plekken mogelijkheden creëren voor de juiste nieuwe woningen. Wij vertalen dat door uitsluitend ruimte te geven voor het – onder voorwaarden – realiseren van nultredenwoningen* voor senioren en/of kleine woningen** geschikt voor starters.

- ***Nultredenwoning:** een woning waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste 1 slaapkamer gelijkvloers zijn. De nultredenwoning heeft 1 woonlaag met een kap met een maximale woonoppervlakte van 125m² BVO (bruto vloer oppervlak).
- ****Starterswoning:** een kleine grondgebonden woning van maximaal 85m² BVO en heeft 1 woonlaag met een kap.

Steden en dorpen zijn kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Bijvoorbeeld extreme regenbuien en hogere temperaturen. In het kader van klimaatadaptatie moeten de kernen daarom toekomstbestendig zijn. Het behoud van groen en tuinen draagt hier aan bij. Daarom willen wij in de kernen lucht en ruimte houden en niet te veel verdichten. Dit om aan te sluiten bij de uitgangspunten van onze omgevingsvisie, de bebouwingsstructuur en de bestaande kavelstructuur in de gemeente Berkelland. Initiatieven voor nieuwe woningen kunnen dus niet overal gerealiseerd worden.

Als voldaan wordt aan de uitgangspunten en voorwaarden uit deze beleidsregel nemen we het initiatief verder in behandeling. Het is ons streven om naast het toevoegen van woningen een kwalitatieve impuls voor de locatie tot stand te brengen.

Nieuw beleid

Voor het in ontwikkeling brengen van woningen in tuinen zijn recentelijk enkele verzoeken ingediend. De bestemmingsplannen, die sinds 1 januari 2024 deel uitmaken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, laten dit in de regel vooralsnog niet toe. Een nadere ruimtelijke afweging is dan nodig.

Bouwen in tuinen in een bestaande stedelijke context vergt maatwerk. Wij streven hierbij naar een verantwoorde verdichting met woningtypologieën waar we juist behoefte aan hebben in Berkelland. We verwachten van initiatiefnemers een gedegen onderbouwing van het initiatief in woord en beeld (op schaal). We raden initiatiefnemers ook sterk aan om een adviseur in ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken in dit proces. We toetsen initiatieven voor nieuwbouw in tuinen aan een aantal ruimtelijke en volkshuisvestelijke uitgangspunten. De uitgangspunten zien er op toe dat er geen onverantwoorde situaties ontstaan door de inbreiding, bijvoorbeeld op het gebied van woonbaarheid, woonklimaat of veiligheid. Zodoende houden we ons aan onze taak om te zorgen - in termen van de Omgevingswet - voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (de zogenoemde Etfal).

De beleidsregel treedt in werking de dag na publicatie. Na twee jaar wordt de werking ervan geëvalueerd en mocht de uitkomst hiervan daar aanleiding voor geven dan wordt de regeling op basis van de uitkomsten van de evaluatie aangepast.

Reikwijdte beleidsregel

De beleidsregel is van toepassing op permanente wooninitiatieven binnen de woongebieden in alle kernen (conform bijgevoegde kaart).

Bedrijventerreinen en het buitengebied vallen buiten de reikwijdte van deze beleidsregel. Op bedrijventerreinen en in het buitengebied gelden namelijk andere kaders door andere belangen en beleidsdoelen.

- Voor het buitengebied geldt de Structuurvisie Woningplitsing buitengebied en de Beleidsregel Rood voor Rood buitengebied Berkelland 2022.
- Op bedrijventerreinen worden geen nieuwe woningen toegestaan.

Verder is van belang dat:

- Wooninitiatieven voor tijdelijke woningen buiten de reikwijdte van deze beleidsregel vallen.
- Voor tijdelijke premantelzorgwoningen een separate beleidsregel is opgesteld.
- Aan wooninitiatieven alleen kan worden meegewerkt als daarvoor geen ruimtelijke belemmeringen bestaan (sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'). Dit betekent dat het dus ook binnen de bovengenoemde woongebieden kan gebeuren dat géén medewerking kan worden verleend aan een wooninitiatief. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij een wooninitiatief op te korte afstand van een weg of een bedrijfsfunctie.

Voor situaties/initiatieven die zich qua ligging niet duidelijk binnen de op de kaart aangegeven gebieden bevinden kan maatwerk worden toegepast.

Verskil in aard en omvang van een inbreidingsinitiatief maakt dat er niet een eenduidig afwegingskader toegepast kan worden. Als sprake is van een kleinschalig initiatief dat uitgaat van het toevoegen van 1 of 2 woningen is deze beleidsregel van toepassing en wordt hieraan getoetst.

In de volgende gevallen is een meer integrale afweging en een projectmatige benadering aan de orde en is de beleidsregel woningbouw in tuinen niet van toepassing:

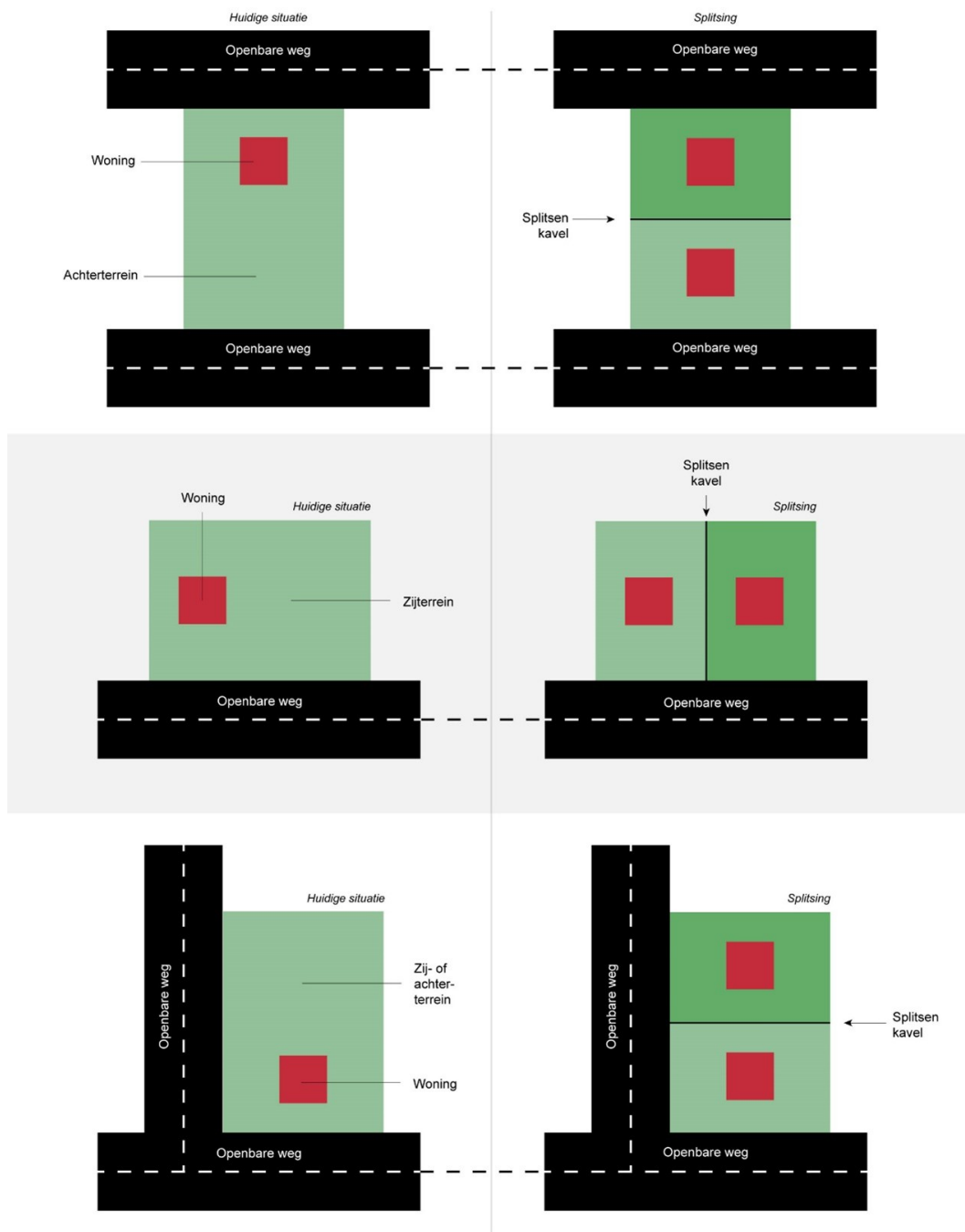
- er is sprake van een ontwikkeling van 3 woningen of meer;
- er is zicht op het ruimtelijk combineren van kleinschalige initiatieven, geïnitieerd door een gespecialiseerde ontwikkelende partij;
- de ontwikkeling bevat de aanleg van (over te dragen) openbare ruimte (ontsluiting, parkeerplaatsen, plantsoen, etc.).

Definitie

We gebruiken in deze beleidsregel de term 'woningbouw in tuinen', omdat dit in het merendeel van de gevallen de lading dekt. Het is voor deze regeling echter geen voorwaarde dat het een locatie is die feitelijk als tuin is ingericht. De regeling is van toepassing op de volgende initiatieven:

- Woningbouwinitiatieven op deels bebouwde kavels in de kernen:
Hieronder verstaan we één kavel waarop al een woning aanwezig is en gesitueerd is aan de openbare weg. Achter of aan de zijkant van het kavel worden (door middel van erfplitsing) 1 of 2 woningen toegevoegd.

Verbeeldingsschets 'Wonen in tuinen'



© Gemeente Berkelland | Aan deze schets kunnen geen rechten of maten worden ontleend

Wettelijk kader

Nieuwbouw in tuinen is veelal strijdig met het omgevingsplan (de vroegere bestemmingsplannen). De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt met een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De ontwikkeling moet dan wel goed worden gemotiveerd via een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (Etfal).

Een wijziging van het omgevingsplan is op dit moment nog niet mogelijk. Het huidige (tijdelijk van rechtswege) omgevingsplan moet worden omgezet naar een definitief omgevingsplan. Dit gaat nog enkele jaren in beslag nemen. Mede daarom willen wij bij de medewerking aan een onderhavige ont-

wikkeling aansturen op een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het grote voordeel hiervan is bovendien, dat de omgeving (omwonenden) tot in detail weet wat er gaat veranderen. En ook is de proceduredtijd vele malen korter.

Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA):

Medewerking aan de plannen wordt verleend met een afwijking van (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan. Met het in werking treden van de Omgevingswet loopt dit via een aanvraag om een omgevingsvergunning (voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, BOPA). Bij de aanvraag moet een goede motivering worden aangeleverd, waaruit blijkt dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (Etfal). Uitgangspunt is dat voor een BOPA geen uitgebreide procedure hoeft te worden gevoerd.

Ter motivering van een besluit om met een BOPA af te wijken van het omgevingsplan kan worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in deze beleidsregel (artikel 4:82 Algemene wet bestuursrecht). Op grond van de Omgevingswet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag om een besluit te nemen op een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Afwegingscriteria

Om gebruik te maken van de mogelijkheden van deze beleidsregel moeten woningbouwinitiatieven voldoen aan onderstaande voorwaarden.

Nr.	Voorwaarden
1.	Woningbouw in tuinen kan alleen op een kavel waarop al een woning aanwezig is, van minimaal 600m² voor toevoeging van een vrijstaande woning en minimaal 800m² voor toevoeging van een 2-onder-1 kapwoning. Tevens dient de kavel te zijn gelegen in onze kernen (zie kaartje) en gesitueerd aan de openbare weg.
2.	De te bouwen woning(en) sluit(en) aan bij de kwalitatieve woonbehoefte. In het kader van de woondeal tussen gemeente, regio, provincie en rijk is er een grote behoefte aan nultreden seniorenwoningen en betaalbare starterswoningen. Met deze regeling "woningbouw in tuinen" willen we het toevoegen van deze twee woningtypologieën bewerkstelligen.
3.	Het gaat bij deze beleidsregel om het toevoegen van één vrijstaande of een twee onder-een-kap woning.
4.	Het huidige kavel heeft de functie wonen, tuin of agrarisch binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan.
5.	De aanvrager/initiatiefnemer is eigenaar van de grond. Is de aanvrager niet de eigenaar van het kavel, dan is een ondertekende machtiging van de eigenaar nodig voor het indienen van een aanvraag.
6.	Het voorgenomen initiatief - voor zover gelegen op een terrein ruimtelijk behorend bij een monument, een beeldbepalend pand of in een aangewezen beschermd dorpsgezicht of cultuurhistorisch waardevolle zone - doet geen onevenredige afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden zoals deze ter plaatse van toepassing zijn.
7.	Het splitsen van een kavel mag geen afbreuk doen aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit. Het plan moet aansluiten op de kenmerken van zijn omgeving, bijvoorbeeld ten aanzien van de uitstraling, de schaal en maatvoering van de bebouwing, het behoud van voldoende groen, het straatbeeld, etc. Hierbij wordt gekeken naar aspecten, zoals de nieuw te vormen kavelbreedte, voortuindiepte, bebouwingsoppervlakte en bebouwingsbreedte.
8.	De nieuw te vormen woningen moeten kunnen voldoen aan de eisen vanuit de op dat moment geldende bouwregelgeving of vervangende regeling van bouwvoorschriften op rijksniveau (bijvoorbeeld t.a.v. de bergruimte).
9.	In relatie tot een goed woon- en leefklimaat moet – door middel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal) - aangetoond worden dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
10.	De toe te voegen woning(en) is (zijn) direct ontsloten op de openbare weg met een eigen inrit. Een aansluiting op de openbare weg moet passen binnen de regels voor uitwegen/uitritten.
11.	De nieuwe woning(en) moet(en) in of nabij de bestaande rooilijn (de lijn waarop (of waarachter) alle voorgevels in een straat staan) gebouwd worden. De nieuwe woning(en) moet(en) vanaf de openbare weg zichtbaar en herkenbaar zijn, waarmee sociaal maatschappelijke risico's (zoals sociale onveiligheid en ondermijning) worden beperkt.

12.	De kavelgrootte van de bestaande kavel is minimaal 600 m ² voor het toevoegen van een vrijstaande woning of minimaal 800 m ² voor het toevoegen van een twee-onder-een-kapwoning. Het initiatief kan meerdere kadastrale percelen omvatten die in eigendom zijn bij de aanvrager. Het moet een aaneengesloten kavel zijn.
13.	De kavelgrootte van de nieuw te realiseren woning(en) voldoet aan de minimale grootte voor het woningtype: - o Vrijstaande woning; Minimaal 300 m² - o 2-onder-1 kapwoning; Minimaal 225 m² en maximaal 275 m² per woning Deze oppervlaktes zijn gebaseerd op standaard uitgangspunten voor nieuwbouw. Ook hiervoor geldt dat wij lucht en ruimte willen behouden in de kernen. De resterende kavel van de bestaande woning dient na realisatie nieuw te bouwen woning(en) minimaal 300 m² groot te zijn.
14.	Alle zijden van de hoofdwoning (met uitzondering van de voorgevel, zoals geregeld in artikel 11), moeten tenminste 3 meter uit de erfgrans staan.
15.	Nultredenwoning: een woning waarbij woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste 1 slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning heeft 1 woonlaag met een kap en de maximale woonoppervlakte van 125m ² BVO.
	Starterswoning: een kleine grondgebonden (twee-onder-een-kap) woning met een maximale woonoppervlakte van 85m ² BVO en heeft 1 woonlaag met een kap.
16.	De parkeerplaatsen voor de nieuw te realiseren woning(en) moeten op eigen terrein gerealiseerd worden, conform de geldende parkeernormen.

Vervolgproces

De haalbaarheid van het initiatief is op basis van het voldoen aan bovenstaande criteria geen garantie. In de nadere uitwerking van het initiatief kan blijken dat de uitvoering ervan niet wenselijk blijkt, door bezwaren vanuit milieu- en/of stedenbouwkundige aspecten of gegronde bezwaren (zienswijzen) in de omgevingsvergunningprocedure. Verzoeker moet zelf zorg dragen voor het opstellen van een Etfal (evenwichtige toedeling van functies aan locaties), inclusief alle noodzakelijke onderzoeken voor de aanvraag omgevingsvergunning (BOPA). Denk hierbij aan onder andere milieu- en gezondheidsaspecten, externe veiligheid, flora en fauna en archeologie. De initiatiefnemer moet uiteindelijk zorgen voor een ontvankelijke en daarmee complete aanvraag. Het is daarnaast raadzaam vroegtijdig in overleg te gaan met de omgeving over het initiatief.

Alle kosten die verband houden met het planologisch mogelijk maken van de bouw van de woning(en), zoals leges, advies-, onderzoeks-, en (eventuele) planschadeposten (nadeelcompensatie), komen voor rekening van de aanvrager.

De gemeente behoudt zich het recht voor de omgevingsvergunning of een toegekende woonfunctie in te trekken als de woning(en) niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is/zijn opgeleverd.

Citeertitel en inwerkingtreding

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel Woningbouw in tuinen Berkelland 2025'. De beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Borculo, 24 juni 2025

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

*de secretaris,
drs. J. Jonker*

*de burgemeester,
drs. J.H.A. van Oostrum*

Bijlage

