

Beleidsregel 'Minimaal aantal vierkante meter toe te voegen gestapelde woningen 2026'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul op 26 mei 2026.

A. Toepassing

1. 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.

2. Deze beleidsregel is dus niet van toepassing op:

1. Rijks-/gemeentelijke monumenten & panden in beschermd stads-/dorpsgezicht
2. nieuwbouw van een grondgebonden woning
3. flexwoningen
4. mantelzorgwoningen
5. tiny houses
6. eco-woningen
7. studio's
8. experimentele woningbouw

B. Grondslag

De grondslag voor deze beleidsregel is artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, de Buitenplanse Omgevingsplan activiteit (Bopa). Het gaat dan om hoe toepassing wordt gegeven aan de betreffende bevoegdheid.

C. Evaluatie

Deze beleidsregel wordt uiterlijk twee 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. We werken met deze regeling sinds begin 2024. De evaluatie van de oorspronkelijke versie heeft aanleiding gegeven tot deze geactualiseerde versie.

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 ontstaan.

Daarnaast blijkt uit ons woonbehoefteonderzoek uit 2023 dat in onze gemeente al een overschot is aan appartementen zonder lift. De kwaliteit van een deel van deze appartementen is beperkt. Die uitkomsten zijn nog steeds actueel. In de afgelopen periode heeft geen saneringen van dit soort type appartementen plaatsgevonden.

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 de Omgevingswet. Daarnaast gelden de bouwkundige eisen op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zoals bv. de eisen ten aanzien van buitenruimte of een berging.

Er kan niet worden volstaan met verwijzing naar het Bbl, omdat in art. 3.90 Bbl de minimale omvang van een verblijfsruimte 7,5 m² is.

3. Huidige situatie

In het omgevingsplan is voor het toevoegen van gestapelde woningen 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 verdunning. 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 Bbl.

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 woningeigenaren¹.

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 voor:

- a. nieuwbouw op basis van Afdeling 4.5 van het Bbl;
- b. bestaande bouw op basis van Afdeling 3.5 van het Bbl;
- c. Verbouw op basis van de artikelen 5.17 tot en met 5.19 van het Bbl.

7. Alleen van toepassing indien:

Bij de beoordeling van het plan dient eerst te worden beoordeeld of het plan onder de Omgevingswet past. De zogeheten Etfal-toets: 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.

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:
 1. bij splitsing van een bestaand gebouw minimaal 40 m² per wooneenheid;
 2. bij nieuwbouw van een gebouw minimaal 50 m² per wooneenheid;
- 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;
- 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.

De ervaring in 2024 en 2025 heeft geleerd dat in een bestaand gebouw kwalitatief goede wooneenheden van 40 m² kunnen worden gerealiseerd. De bestaande regeling gold daar als te beperkend. Daarom stellen we dit beleid op dit punt bij. Voor nieuwbouw houden we vast aan een minimum van 50 m². Daarnaast gelden de eisen op basis van paragraaf 8.

Gestapelde woningen dienen doorgaans ook geschikt te zijn als nultrede woningen. Bij nieuwbouw van belang om bij de uitwerking van de plattegronden rekening te houden met de toe- en doorgankelijkheid van een rollator en/of handbewogen rolstoel en voor wat betreft de lift, de badkamer en de (hoofd)slaapkamer tevens met een voldoende ruime draaicirkel voor een handbewogen rolstoel.

7.2. Energielabel

Wij kunnen 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

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

raadzaam om bij de herontwikkeling van een gebouw toe te werken naar het hoogst haalbare energie-label".

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

8. Woonbeleid

In alle gevallen geldt dat 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 Programma Wonen, waarbij het altijd de meest recent door burgemeester en wethouders vastgestelde versie betreft. In paragraaf 4.1 daarvan zijn de te hanteren koop- en huurprijzen opgenomen. Ter garandering van de kwaliteit en betaalbaarheid gelden als uitgangspunt voor de kooprijzen de volgende bandbreedtes ten aanzien van de te hanteren minimale vierkante meters:

Type Koop	Bandbreedte vierkante meters
Goedkope koop	Minimaal 40 m2 (splitsen bestaand gebouw)/ minimaal 50 m2 (nieuwbouw)
Laag betaalbare koop	Minimaal 60 m2
Hoog betaalbare koop	Minimaal 70 m2
Dure Koop	Minimaal 100 m2

Gemotiveerde afwijkingen zullen individueel worden beoordeeld.

De hoogte van de huurprijzen worden bepaald op basis van de puntentelling van de landelijke huurcommissie. Het is dus niet noodzakelijk om dat in deze beleidsregel vast te leggen.