

Beleidsregels Wonen in de kap

[Een deel van de tekst van deze bekendmaking is overeenkomstig artikel 7 lid 2 Bekendmakingswet bekendgemaakt en hier beschikbaar: [Bijlage 1: Rapport 'Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde', d.d. 27 maart 2023.](#)]

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oost Gelre heeft in de vergadering van 19 mei 2026 het besloten om:

1. De gewijzigde beleidsregels 'Wonen in de kap' vast te stellen.
2. De beleidsregels 'Wonen in de kap' van 19 december 2023 in te trekken.

1. Inleiding

Momenteel is in het omgevingsplan voor het centrum van Lichtenvoorde opgenomen dat woningen in de kap niet zijn toegestaan. Het gaat dan om gehele zelfstandige wooneenheden en kamerbewoning direct onder de kap van een gebouw. Dergelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan aangezien deze veelal leiden tot onwenselijke situaties. Bij wonen direct onder de kap van een gebouw is de woonkwaliteit lager. Dit komt onder andere door het ontbreken van een buitenruimte. Daarnaast ontbreekt het aan voldoende woonruimte. Dit leidt tot het creëren van nieuwe openingen in de kap, zoals het toevoegen van dakkapellen. Het eindresultaat is een verstoord aanzicht van gebouwen en aantasting van karakteristieke kappen in de centra van Lichtenvoorde en Groenlo. Binnen het huidige omgevingsplan voor het centrum van Lichtenvoorde bestaat de mogelijkheid af te wijken met een omgevingsvergunning en medewerking te verlenen. Gelet op de realisatie van mogelijke onwenselijke situaties, zoals hiervoor beschreven, wordt hier alsnog terughoudend mee om gegaan. Hetzelfde uitgangspunt wordt toegepast voor gevallen van wonen in de kap in het centrum van Groenlo.

2. Aanleiding

In de praktijk is gebleken dat bij steeds meer aanvragen wonen in de kap onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Voor elk van deze gevallen wordt nagegaan of en hoe meegewerkt kan worden. Uit het al dan niet toepassen van dergelijk maatwerk kunnen inmiddels kaders en voorwaarden gedestilleerd worden.

Zo blijkt een duidelijk verschil tussen het toestaan van wonen in de kap bij bestaande bouw en bij nieuwbouw. Bij bestaande bouw leidt wonen in de kap eerder tot onwenselijke situaties, zoals onvoldoende woonkwaliteit en aantasting van karakteristieke kappen en aanzichten. Bij nieuwbouw kan vaak aan de voorkant rekening worden gehouden met dergelijke voorwaarden. Hieruit blijkt al dat er randvoorwaarden geformuleerd moeten worden om deze twee toepassingen van wonen in de kap af te kunnen wegen.

Met voorliggende beleidsnotitie worden voorwaarden gegeven waarbinnen medewerking aan wonen in de kap toegestaan is. Het hiervoor omschreven onderscheid tussen wonen in de kap bij bestaande bouw en wonen in de kap bij nieuwbouw betekent dat ervoor gekozen wordt om bij bestaande bouw terughoudend om te gaan met medewerking ('nee, tenzij'-houding), terwijl we voor nieuwbouw een meer positieve houding innemen ('ja, mits'-houding).

3. Bevoegdheid

Deze beleidsregels worden vastgesteld ter uitvoering van de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om te beslissen op aanvragen om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

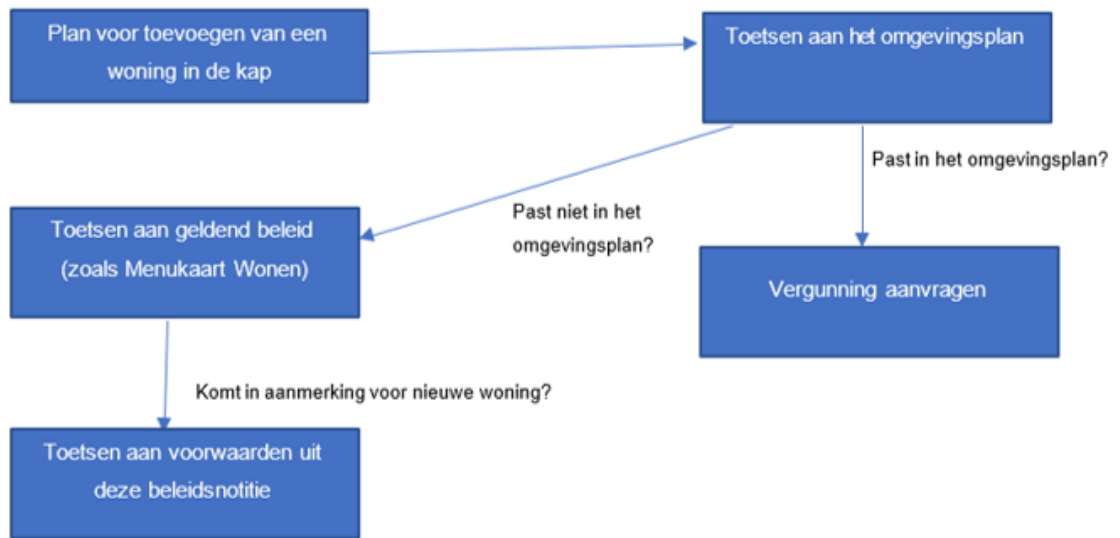
4. Juridisch kader

Voor de beoordeling van verzoeken van 'Wonen in de kap' vormt de Omgevingswet samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en vigerende Omgevingsplan van de gemeente Oost Gelre het juridisch kader.

5. Toepassen beleid

Deze beleidsnotitie is een aanvulling/uitwerking van bestaand beleid. Een plan voor het toevoegen van een woning moet in eerste instantie worden getoetst aan het geldende omgevingsplan. Past het niet in het omgevingsplan, dan moet eerst worden gekeken of het plan past in het geldende beleid om een extra woning toe te voegen. Wanneer dit het geval is moet aan de voorwaarden uit het beleid worden

voldaan om een zelfstandige woonfunctie onder de kap toe te voegen. Deze manier waarop het beleid wordt toegepast, is in afbeelding 1 schematisch weergegeven.



Afbeelding 1: schematische weergave toepassen beleid

Deze beleidsnotitie is van toepassing op de centra en aanloopstraten van Lichtenvoorde en Groenlo. Het gaat daarbij om zelfstandige wooneenheden in de kap, waarmee bedoeld wordt dat alle ruimten ten behoeve van de woonfunctie zich onder de kap bevinden. Alleen slaapkamers onder de kap wordt dus bijvoorbeeld niet gezien als een zelfstandige wooneenheid in de kap.

6. Definities

In dit beleid gelden de volgende definities.

Definitie (karakteristieke) kap

Met een kap wordt bedoeld: een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakschilden onder een hellingshoek van elk tenminste 15° en ten hoogste 75° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken.

Voor de definitie van een 'karakteristieke kap' wordt gebruikgemaakt van het rapport 'Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde', d.d. 27 maart 2023, welke als bijlage 1 bij deze beleidsnotitie is gevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van dit stuk. De definitie van een 'karakteristieke kap' luidt als volgt:

"Een 'karakteristieke kap' is een kap, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt en waaraan op lokaal niveau belang wordt gehecht vanwege de verschijningsvorm (beeldwaarde) en/of de cultuurhistorische waarde. De kap heeft een betekenis voor de karakteristiek van het stadse,- dorps- of landschapsbeeld ter plekke. Ze zijn het waard om behouden te blijven en in geval van wijziging verdienen zij voldoende aandacht en een respectvolle behandeling, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige karakteristieken."

Het desbetreffende rapport heeft voor de historische hoofdkernen Groenlo en Lichtenvoorde geïnventariseerd welke kappen van gebouwen als karakteristiek zijn aan te merken. De inventarisatie heeft geleid tot een tabel met daarin alle kappen in het onderzoeksgebied, waarbij kappen van na 1965 (einde wederopbouwperiode) niet zijn opgenomen. Het rapport, en specifiek de tabel in dat rapport, maakt onderdeel uit van dit beleid en dient ter definiëring van het begrip 'karakteristieke kap'.

Definitie bestand

Bestaand is ten tijde van inwerkingtreding van het geldende omgevingsplan.

Definitie gebruiksoppervlakte (GO)

De definitie van gebruiksoppervlakte (GO) volgens NEN 2580 is: de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Definitie gebruiksgebied

Vrij indeelbaar gedeelte van een gebruiksfunctie waar voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden, dat bestaat uit 1 of meer op dezelfde bouwlaag gelegen ruimten gelegen in een brand-compartiment die niet door een dragende scheidingsconstructie van elkaar zijn gescheiden en die geen toiletruimte, badruimte, technische ruimte of verkeersruimte zijn, tenzij die ruimte zelf een functieruimte is.

Definitie verblijfsgebied

Gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen.

Definitie verblijfsruimte

In een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen.

Definitie studio

Eén ruimte waarin zich de keuken, slaap- en woonruimte bevinden en bestemd voor bewoning door één of twee personen.

7. Voorwaarden wonen in de kap

Om te bepalen of er medewerking kan worden verleend aan een zelfstandige wooneenheid in de kap moet een plan getoetst worden aan de volgende voorwaarden.

Is het bestaande bouw of nieuwbouw?

Met 'bestaande bouw' wordt bedoeld het bestaande pand. Ook als het dak wordt vernieuwd wordt dit nog steeds als bestaande bouw gezien. Bij nieuwbouw gaat het om volledige nieuwbouw; dat wil zeggen (her)bouw van een geheel pand.

Voor bestaande bouw ga verder onder A, voor nieuwbouw ga verder onder B. Onder de voorwaarden wordt in een tekstkader een puntsgewijze toelichting gegeven.

A. Bestaande bouw

Bij bestaande bouw is wonen in de kap in principe niet toegestaan. Onder strikte voorwaarden is in bepaalde gevallen wonen in de kap alsnog mogelijk. Hiervoor dient vooroverleg met de gemeente plaats te vinden waarbij de volgende punten in ieder geval onderbouwd moeten worden:

1. Er is geen sprake van een karakteristieke kap, zoals begrepen in het rapport 'Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde', d.d. 27 maart 2023. Waarbij begrepen dat waar in het rapport aangegeven is dat nader onderzoek noodzakelijk is, er nader onderzoek moet plaatsvinden.
2. Er is geen sprake van vervanging of vernieuwing van de kap; tenzij het vernieuwing betreft in het kader van duurzaamheid (sedumdaken, isolerende maatregelen, et cetera). De bestaande maatvoering is daarbij leidend, tenzij om zwaarwegende redenen hiervan afgeweken moet worden.
3. Het toevoegen van dakkapellen, dakopbouwen, loggia's, (in pandige) balkons en soortgelijke constructies is alleen toegestaan wanneer deze gerealiseerd worden in verhouding tot de kap.
4. Er moet sprake zijn van een kwalitatief goed woon- en leefklimaat, waaronder in ieder geval begrepen:
 - a. het plan dient te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waaronder begrepen onder andere voldoende daglichttoetreding en luchtverversing;
 - b. er dient sprake te zijn van voldoende ruimte onder de kap om te wonen, met minimaal
 - 40 m² gebruiksoppervlakte (GO) bij een wooneenheid onder de kap, of
 - 30 m² gebruiksoppervlak (GO) bij een studio onder de kap;
 - c. in het geval van een schuine kap geldt dat een vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1500 mm niet meegeteld wordt voor het gebruiksoppervlak (GO).
 - d. het verblijfsgebied moet voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
5. Er is geen negatieve invloed op de directe leefomgeving, waarbij te denken valt aan inijk in andere woningen en privacy.

6. Er wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid.
7. De ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit, architectuur en de stedenbouwkundige uitstraling van het plangebied en de omgeving. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan het plan ter bevordering van de kwaliteit op deze punten.

Toelichting voorwaarden bestaande bouw

Hieronder wordt puntsgewijs een korte toelichting op de voorwaarden gegeven:

1. Een zelfstandige woning in de kap is niet wenselijk in een karakteristieke kap, omdat het bij een woning noodzakelijk is openingen in het dakvlak te maken voor voldoende licht en ventilatie. Dit zorgt voor aantasting van de karakteristieke kap. Dit willen we voorkomen.
2. Het is niet de bedoeling dat een kap wordt vervangen of vernieuwd omdat er een woning in gerealiseerd wordt. Uitgangspunt is behoud van de bestaande kap.
3. Het toevoegen van deze elementen zorgt voor aantasting van de kap; deze willen we zo veel mogelijk voorkomen.
4. In Oost Gelre vinden we een goed woon- en leefklimaat belangrijk. Daarom zijn er minimumvereisten opgenomen om tot kwalitatief goede woningen te komen.
5. Bij de beoordeling van een plan is ook de directe omgeving van belang.
6. Bij een extra woning hoort ook een extra parkeerbehoefte. Er moet daarom, net als bij andere bouwplannen, worden voldaan aan het parkeerbeleid.
7. Tot slot wordt een plan, net als andere ruimtelijke plannen, getoetst op ruimtelijke kwaliteit, architectuur en stedenbouwkundige uitstraling. Er mag geen sprake zijn van een negatief effect en een initiatief moet passend zijn in de omgeving.

A. Nieuwbouw

Zelfstandige wooneenheden onder de kap zijn toegestaan bij nieuwbouw, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Woningen in de kap moeten stedenbouwkundig verantwoord zijn, waarbij in ieder geval naar de volgende punten moet worden gekeken:
 - a. verhouding kap in relatie tot de rest van het pand;
 - b. dat de hoeveelheid dakkapellen, dakramen, loggia's, (in pandige) balkons, etc. ondergeschikt is aan de kap;
 - c. het ontwerp dient passend te zijn in de omgeving;
 - d. passend en aansluitend bij het straatbeeld, waarbij de kwaliteit leidend is en niet het aantal wooneenheden.
2. Er is sprake van een kwalitatief goed woon- en leefklimaat, waaronder in ieder geval begrepen:
 - a. het plan moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waaronder begrepen voldoende daglichttoetreding, luchtverversing en buitenruimte;
 - b. er moet sprake zijn van voldoende ruimte onder de kap om een wooneenheid te realiseren;
 - c. er moet sprake zijn van minimaal 33 m² gebruiksoppervlakte (GO);
 - d. in het geval van een schuine kap geldt dat vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1500 mm niet meegeteld wordt voor het gebruiksoppervlak (GO);
 - e. de vloer onder een trap of hellingbaan telt wel mee.
 - f. het verblijfsgebied moet voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
3. Geen negatieve invloed op de directe leefomgeving, waarbij te denken valt aan inkijk in andere woningen en privacy.
4. Er wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid.
5. Versterking van klimaatadaptieve maatregelen op eigen terrein.
6. De ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige uitstraling van het plangebied en de omgeving. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan het plan ter bevordering van de kwaliteit.

Toelichting voorwaarden nieuwbouw

Hieronder wordt puntsgewijs een korte toelichting op de voorwaarden gegeven:

1. Een plan wordt getoetst op stedenbouw, waarbij bijvoorbeeld belangrijk is dat de kap en de openingen in verhouding zijn en een initiatief passend is in de omgeving.

2. In Oost Gelre vinden we een goed woon- en leefklimaat belangrijk. Daarom zijn er minimumvereisten opgenomen om tot kwalitatief goede woningen te komen.
3. Bij de beoordeling van een plan is ook de directe omgeving van belang.
4. Bij een extra woning hoort ook een extra parkeerbehoefte. Er moet daarom, net als bij andere bouwplannen, worden voldaan aan het parkeerbeleid.
5. Klimaat is een aspect dat steeds belangrijker wordt in de omgeving. Daarom moet hier bij ieder ruimtelijk plan voor nieuwbouw aandacht aan worden besteed.
6. Tot slot wordt een plan, net als andere ruimtelijke plannen, getoetst op ruimtelijke kwaliteit, architectuur en stedenbouwkundige uitstraling. Er mag geen sprake zijn van een negatief effect en een initiatief moet passend zijn in de omgeving.

Uitzondering

Als de ontwikkeling per saldo een groter belang dient in het stedelijk weefsel van het dorp of de stad dan de afwegingen in dit beleid kan Burgemeester en Wethouders afwijken van bovenstaand beleid en toch wonen in de kap toestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige uitstraling van de locatie bevorderd worden

Toelichting uitzondering

Soms voorziet de beleidsregel niet in het gewenste effect. In dat geval is het van belang dat alsnog een afweging plaats kan vinden buiten de genoemde voorwaarden. Daarvoor is deze uitzondering bedoeld. Daarbij wordt in ieder geval getoetst aan de ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige uitstraling. De voorwaarden genoemd onder A en B fungeren daarbij als leidraad.

Bijlage 1: Rapport 'Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde', d.d. 27 maart 2023

Bijlage 1: Rapport 'Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde', d.d. 27 maart 2023