

Beleidsregel Minimaal oppervlakte woningen

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 november 2025

B E S L U I T :

1. Het Woningbouwprogramma Najaar 2025, inclusief het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de geheime bijlage 'Woningbouwplanning kanslocaties Najaar 2025' vast te stellen;
2. vast te stellen de volgende:

Beleidsregel Minimaal oppervlakte woningen

Uitgangspunt

De gebruiksoppervlakte van een woning is een belangrijk aspect van de woonkwaliteit. Een woning moet groot genoeg zijn voor het dagelijks gebruik van de bewoner(s). Naast voldoende ruimte voor functies zoals woonkamer, keuken en slaapkamer, is het belangrijk dat er ook voldoende ruimte is voor het opbergen van spullen.

In het Programma Wonen 2024 – 2028 'Goed wonen voor vandaag en morgen' is daarom opgenomen dat het bouwen van woningen kleiner dan 50 m² bij nieuwe projecten niet is toegestaan. Met dit uitgangspunt waarborgen wij dat nieuwe woningen voldoende kwaliteit bieden en voorkomen we dat er meer kleine woningen worden toegevoegd dan waar behoefte aan is.

In al lopende projecten zijn op dit moment voldoende woningen voor kleinere huishoudens opgenomen om aan de behoefte te voldoen. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) geeft aan dat er niet te veel kleine woningen (onder de 50m²) gebouwd moeten worden, omdat dit niet aansluit bij de woonvoorkeuren van de meeste Nederlanders.

Recente onderzoeken onder Capelse jongeren en ouderen en het woningbehoefteonderzoek laten dit ook zien. We zien dat deze doelgroepen vergelijkbare woonwensen en -behoeften hebben. Ouderen, daarmee bedoelen we de groep 65-plussers, zoeken een woning waar kleinkinderen kunnen komen logeren, jongvolwassenen zoeken een plek die niet direct te klein wordt bij gezinsuitbreiding. Met jongvolwassenen bedoelen we de groep Capellenaren tussen de 18 en 35 jaar. Beide doelgroepen wonen graag in de buurt van voorzieningen, openbaar vervoer en willen een woning met minimaal twee tot drie slaapkamers. Rond de 70 m² heeft de voorkeur. Zie hiervoor ook de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens het basisscenario van het woningbehoefteonderzoek (RIGO).

Ontwikkeling van de woningbehoefte volgens het basisscenario, naar eigendom en woningtype

	2023	2031	2040
huurwoning	13.920	15.570	17.080
app. 1-2 kam.	2.350	2.730	2.970
app. 3 kam.	3.970	4.490	4.950
app. 4+ kam.	4.920	5.420	5.750
egw. -4 kam.	1.210	1.330	1.550
egw. 5+ kam.	1.470	1.600	1.860
koopwoning	16.600	19.010	21.430
app. 1-2 kam.	720	830	920
app. 3 kam.	2.870	3.460	3.890
app. 4+ kam.	2.110	2.450	2.720
egw. -4 kam.	2.990	3.350	3.720
egw. 5+ kam.	7.910	8.920	10.180
totaal bewoonde woningen	30.520	34.580	38.510

Spelregels afwijken

In overleg met de gemeente is het mogelijk af te wijken van de minimaal gebruiksoppervlakte van 50 m² per woning. Wij vinden het belangrijk kwalitatieve en toekomstbestendige woningen toe te voegen aan de stad, maar willen ontwikkelingen niet onnodig complex maken en ruimte bieden voor specifieke behoeften. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat de kleinere woningen in de toekomst eenvoudig samengevoegd kunnen worden tot grotere woningen, mocht de toekomstige woningbehoefte veranderen. In onderstaande drie situaties kan een afwijkend minimaal gebruiksoppervlakte mogelijk zijn.

A. Woningen voor specifieke aandachtsgroepen

Denk hierbij aan woningen voor mensen met een zorgvraag, jongvolwassenen (inclusief studenten) en spoedzoekers. Afwijken van de minimaal gebruiksoppervlakte is mogelijk omdat deze doelgroepen vaak relatief weinig ruimte nodig hebben en betaalbaarheid belangrijk is. Bij het ontwikkelen van woningen voor specifieke aandachtsgroepen sluiten we aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte op basis van de Capelse woonzorganalyse en het Programma van Eisen en Wensen voor Wonen op Maat.

B. Bij optoppen

Als het bouwkundig niet mogelijk is om aan de minimale oppervlakte-eis te voldoen.

C. In alle situaties die niet vallen onder A of B

Afwijken is mogelijk als aan alle vier de onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

	Voorwaarde	Toelichting
1.	Het complex of gebouw biedt ruimte voor ontmoeting/sociale activiteiten	Denk hierbij aan een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte of een logeerkamer.
2.	De woningen worden gebouwd in een gebied met hoogwaardig openbaar vervoer.	Het aantal m ² van een woning is een belangrijke woningkwaliteit. Een woning moet groot genoeg zijn voor het dagelijks gebruik van de bewoner(s). Het leven vindt zich echter niet alleen binnen de woning plaats, ook de omgeving is belangrijk. In gebieden binnen 600 meter daadwerkelijke loopafstand van hoogwaardig OV (metro- of treinstation en parkshuttle) kan een gedeelte van de sociale activiteiten buiten de woning plaatsvinden.
3.	Maximaal 10% van de woningen binnen een project of (gebieds)ontwikkeling mag een kleiner gebruiksoppervlakte dan 50m ² hebben.	Om goed te kunnen blijven wonen in Capelle, is het nodig dat er voldoende verschillende woningen in de verschillende wijken en buurten staan, zowel in prijsklassen en -segmenten als in type. Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma is het belangrijk dat woningen van verschillend formaat worden gerealiseerd. Daarom is het aantal kleinere woningen gemaximeerd tot 10%. Met een gemiddeld gebruiksoppervlakte van 60 m ² zorgen we dat er in een project of (gebieds)ontwikkeling ook grotere woningen worden gerealiseerd als gekozen wordt om kleinere woningen te realiseren.
4.	De gemiddelde gebruiksoppervlakte van woningen in een project of (gebieds)ontwikkeling is minimaal 60 m ² per woning.	

- Op grond van artikel 89 lid 4 van de Gemeentewet de geheimhouding op te heffen ten aanzien van de projecten Capelle Centraal 2.0, Mient-Zuid en Fascinatio 2k1 (Poortkavel West) zoals vermeld in de geheime bijlage "Woningbouwplanning kanslocaties" behorende bij de Woningbouwprogramma's Voorjaar 2024, Najaar 2024 en Voorjaar 2025.
- Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op de bijlage 'Woningbouwplanning kanslocaties Najaar 2025'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2025

De griffier,
de voorzitter,