

Beleidsnotitie uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen binnen de bebouwde kom op basis van de vrijstellingenlijst ex artikel 19.2 WRO

Gemeente Oldebroek

beleidsnotitie
Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen binnen de bebouwde kom op basis van de vrijstellingenlijst ex artikel 19.2 WRO
Inhoudsopgave

1. **Inleiding**
 - 1 Definities
 - 2 Beleidsnotitie

2. **Het bebouwen van een kleine inbreidingslocatie mag, mits ...**
 - 1 Passend binnen het volkshuisvestingsbeleid
 - 2 Kleine goedkope woningen
 - 2.2.1. Bouwen voor de bevolking van de gemeente Oldebroek
 - 2.2.2. Passend binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden
 - 2.2.3. Cultuurhistorie
 - 2.2.4. Ruimtelijke inpassing
 - 2.2.5. Bereikbaarheid en parkeren
 - 2.2.6. Groen
 - 2.2.7. Waterplan
 - 2.2.8. Actuele ontwikkelingen, projecten
 - 3 Kwaliteitsslag
 - 4 Voldoen aan overige regelgeving
 - 5 Planschadeovereenkomst

Bijlage 1: verblijfsoppervlakte en gebruiksoppervlakte 10

Bijlage 2: eisen uit het basisprogramma Woonkeur 11

Bijlage 3: inhoudsberekeningen 13

Inleiding

Bij de gemeente Oldebroek komen veel aanvragen binnen voor de bouw van één of twee woningen op open plekken of op plekken waar de bestaande bebouwing gesloopt zou kunnen worden, met andere woorden aanvragen voor de bouw van één of twee woningen op kleine inbreidingslocaties. Deze notitie dient als een objectief toetsingskader aan de hand waarvan kan worden beoordeeld in hoeverre dergelijke verzoeken kunnen worden behandeld.

Doel van de notitie, is het vormen van een toetsingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente Oldebroek omgaat met individuele verzoeken voor de bouw van één of twee extra woningen. In de volgende hoofdstukken komen de criteria voor eventuele invulling van kleine inbreidingslocaties in de kernen 't Loo, Noordeinde, Hattemberbroek, Oosterwolde, Oldebroek en Wezep aan de orde. Het buitengebied, waartoe ook Kerkdorp en Zuideinde worden gerekend, wordt in deze notitie niet meegenomen.

Deze notitie heeft een reactief karakter: pas wanneer een particulier vraagt om nieuwbouw op een kleine inbreidingslocatie, zal er aan de criteria van deze notitie worden getoetst en kan op basis daarvan een gemotiveerde toewijzing of afwijzing voor nieuwbouw worden gegeven.

Definities

Met een "kleine inbreidingslocatie" wordt bedoeld een onbebouwde ruimte of een plek waar de bebouwing gesloopt zou kunnen worden, omgeven door bestaande bebouwing binnen het bebouwd gebied bedoeld als in het streekplan Gelderland 2005, waarop mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van ten hoogste twee woningen conform de standaardvoorschriften.

Er wordt van een "inbreidingslocatie" gesproken bij een onbebouwde ruimte of een plek waar de bebouwing gesloopt zou kunnen worden, binnen de bebouwde kom, waarop mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van drie of meer woningen. Deze notitie is alleen van toepassing op kleine inbreidingslocaties.

Met het begrip "bebouwd gebied" worden alle gebieden bedoeld die vallen binnen bebouwd gebied 2000 of bebouwd gebied 2003 zoals door de provincie zijn vastgesteld.

Beleidsnotitie

Deze notitie is opgesteld als een beleidsnotitie in het kader van de vrijstellingenlijst ex artikel 19.2 WRO van de provincie, die bouwen van extra woningen op kleine inbreidingslocaties mogelijk maakt. Het primaire perceel en het afgesplitste perceel mogen niet nog eens gesplitst worden.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een aanpassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Op het moment van inwerkingtreding verdwijnt de vrijstellingenlijst ex artikel 19.2 WRO van de provincie. Op dat moment zal er een andere planologische procedure van toepassing zijn. De notitie geldt dan voor deze procedures als toetsingskader.

Het bebouwen van een kleine inbreidingslocatie mag, MITS ...

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan door middel van een zelfstandige projectprocedure (artikel 19, lid 2 van de WRO). Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan, mits het project waarvoor vrijstelling wordt verleend is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en het project valt binnen een door Gedeputeerde Staten, in overeenstemming met de inspecteur, aangewezen categorie. Op grond van de vrijstellingenlijst ex artikel 19 lid 2 WRO is het onder categorie 1 mogelijk om vrijstelling te verlenen voor woningbouwprojecten in stedelijk gebied.

De gemeente Oldebroek staat toe dat er extra woningen op inbreidingslocaties worden gebouwd, mits o.a.:

- de locatie voldoet aan de definitie van een kleine inbreidingslocatie (zie § 1.1);
 - de woningen passen binnen het volkshuisvestingsbeleid (zie § 2.1);
 - het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie § 2.2);
 - er sprake is van een kwaliteitsslag (zie § 2.3);
 - er voldaan wordt aan overige regelgeving (zie § 2.4), en
 - er overeenstemming is over eventuele planschade (zie § 2.5).
- Aanvullende eisen zijn mogelijk.

Passend binnen het volkshuisvestingsbeleid

Kleine goedkope woningen

De prijzen van nieuwbouwwoningen en van bestaande koopwoningen zijn in de afgelopen jaren fors gestegen. Voor starters en doorstromers (met name huishoudens met éénverdieners), met een modaal inkomen en daaronder, blijft de koopwoningenmarkt moeilijk toegankelijk. In het kwalitatief woonprogramma 2005-2014 van de provincie Gelderland is in het afsprakenkader regionaal kwalitatief woonprogramma Noord-Veluwe vastgelegd dat minimaal 35% van alle woningen die in de periode 2005-2014 worden gebouwd, in de goedkope huur- of koopsector moeten worden gebouwd. In het gemeentelijk kwalitatief woningbouwprogramma bestaat op dit moment ruim 35% van de te bouwen woningen uit goedkope huur- of koopwoningen (vooral starterskoopwoningen en appartementen).

Ook uit het onlangs in de gemeente gehouden woonwensenonderzoek is naar voren gekomen dat er een grote behoefte is aan kleine, goedkope (grondgebonden) woningen. De vraag leeft niet alleen bij starters, maar ook bij senioren en kleine (eenouder-)gezinnen.

Met deze notitie wil de gemeente het voor de burgers mogelijk maken om op kleine schaal ook zelf woningen in deze categorieën te bouwen.

Om woningbouw ook echt te beperken tot de kleine grondgebonden woningen, worden er grenzen gesteld aan de bouwkosten en de verblijfsoppervlakte/gebruiksoppervlakte van de woningen (inclusief overige gebruiksfuncties). Het college kan besluiten om van deze grenzen af te wijken in het kader van het maatschappelijk belang.

Voor de verblijfsoppervlakte (zie: bijlage 1) geldt een minimale oppervlakte van 50 m² en een maximale oppervlakte van 58 m² conform het bouwbesluit. De gebruiksoppervlakte (zie: bijlage 1) wordt daarmee beperkt tot maximaal 105 m². Binnen de maximale gebruiksoppervlakte voor de woningen die bedoeld zijn in deze beleidsnotitie moeten ook de overige gebruiksfuncties (zoals schuren, garages en bergingen) vallen.

Binnen de genoemde afmetingen kan een goede starters- of seniorenwoning worden gebouwd en kan worden voorkomen dat de prijs van de woning binnen een aantal jaren flink zal stijgen waardoor de woning voor starters niet meer bereikbaar is.

Om te zorgen dat er goedkope woningen worden gebouwd, worden eisen gesteld aan de bouwkosten. De bouwkosten zijn inclusief btw en inclusief een stelpost voor keukenblok en sanitair, zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst. De bouwkosten mogen niet hoger liggen dan € 325,- per m³ (prijspeil 2008). In de jaren na 2008 zal een aanpassing van het prijspeil plaatsvinden met een gemiddelde bouwrijp indexering, mits deze aanpassing er niet toe leidt dat niet meer onder de norm van goedkope woningbouw kan worden gebleven.

Omdat de beperkte bouwkosten er niet toe mogen leiden dat de kwaliteit van de woningen te wensen over laat, worden naast de eisen uit het bouwbesluit ook eisen gesteld uit het basisprogramma woonkeur, waardoor de woningen levensloopbestendig gebouwd moeten worden. De eisen waaraan de woningen moeten voldoen staan in bijlage 2.

Bouwen voor de bevolking van de gemeente Oldebroek

De woningbouwmogelijkheden op de kleine inbreidingslocaties zijn bedoeld voor de bevolking van de gemeente Oldebroek. Woningen met een verkoopprijs onder de koopprijsgrens (€ 181.512,-) vallen onder de werking van de huisvestingsverordening. Daarin worden bindingseisen gesteld. Woningen boven deze verkoopprijs mogen vrij verkocht worden. De gemeente vindt het wenselijk dat de woningen worden aangeboden aan eerste- of tweedegraads familieleden van de eigenaren van het perceel of aan de eigenaren zelf of volgens het aanbodmodel van de gemeente Oldebroek.

Passend binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden

Passend binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden wil zeggen dat er moet worden bekeken of op de betreffende locatie een goede ruimtelijke inpassing van één of twee extra woning(en) conform notitie mogelijk is.

Cultuurhistorie

Hier wordt verwezen naar de Notitie Inbreiding, Gemeente Oldebroek, februari 2004. Daarin worden de belangrijkste cultuurhistorische achtergronden weergegeven, zoals die hebben bijgedragen aan het huidige aanzien van de kernen. Eventueel kunnen hiervoor ook andere cultuurhistorische bronnen worden geraadpleegd.

In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat langs oude lintbebouwing anders met de open ruimte moet worden omgegaan dan in meer recente bebouwing.

Ruimtelijke inpassing

Bij de feitelijke ruimtelijke inpassing wordt beoordeeld hoe de nieuwe bebouwing past binnen de locatie en de omgeving. Zaken als gebouwhoogte, schaalgrootte en ligging ten opzichte van de openbare ruimte zijn hierbij van belang. Dat geldt ook voor de uitstraling van de nieuwe bebouwing op de omliggende woningen en het woongenot van omwonenden. Hoewel het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor de beoogde ontwikkeling omdat het bouwvlak of het bestemmingsvlak niet bestemd is voor 'wonen', vindt wel een beoordeling plaats aan de hand van dat bestemmingsplan om vast te stellen op welke punten de bouw van de woning(en) strijdig is met het vigerende plan.

Tenslotte wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de standaardvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan. Vastgesteld moet worden of de relevante maten voor afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, goot- en nokhoogte etc. kunnen worden nageleefd.

Bereikbaarheid en parkeren

Het is van belang dat de nieuwe bebouwing op goede wijze wordt aangesloten op de openbare weg in de woonbuurt. De brandweer zal toetsen of de toegankelijkheid van het perceel voor hulpdiensten is gewaarborgd. Er mag geen sprake zijn van een erfdienstbaarheid om het perceel te kunnen bereiken.

Op het perceel waarop de nieuwe bebouwing gerealiseerd zal gaan worden, zal in principe minimaal één parkeerplaats moeten worden gerealiseerd. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten hierop een uitzondering te maken.

Groen

De gemeente Oldebroek is bereid een deel van haar groenstroken en groenvoorzieningen te verkopen om op die manier meer ontwikkelingen mogelijk te maken. Aantasting van de groene dorps- of wijkstructuur wordt echter niet wenselijk geacht. Hier wordt verwezen naar de Groenvisie Gemeente Oldebroek 2007. In principe is aantasting van deze structuren ongewenst om een duurzame ontwikkeling van de groene structuur te waarborgen. Wel kan worden overwogen om de locatie via een overeenkomst (bijvoorbeeld een koopovereenkomst met een kettingbeding) om te zetten in privé groen waarbij versterking en duurzame instandhouding afwegingscriteria zijn. De te bouwen woning mag dan niet binnen deze groene structuur vallen.

Wanneer op de beoogde locatie bomen staan die voor het realiseren van het bouwplan gekapt zouden moeten worden, moet vooraf worden bepaald of voor de te kappen bomen een vergunning kan worden verkregen. Verder dienen, bij uitvoering van de werkzaamheden, de overige aanwezige (niet te kappen) bomen te worden beschermd. De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de zorg voor de bomen.

Waterplan

Voor de geplande uitbreiding moet inzicht worden verkregen in het meest gewenste waterbeheer en de daarmee samenhangende inrichtingsmaatregelen. In het kader van de vrijstelling moet er een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in een ruimtelijk plan. Een verplicht onderdeel hierbij is de 'Waterparagraaf'. Bij de opzet van de waterparagraaf is aangesloten bij de eisen voor kleine plannen uit de gemeentelijke notitie "Implementatie watertoets gemeente Oldebroek".

In het Waterplan Oldebroek staat aangegeven dat de gemeente een gezond en veerkrachtig watersysteem wil realiseren, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem en waterketen, en overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik. Dit is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hierbij heeft het infiltreren van schoon hemelwater de voorkeur; gevolgd door het vertraagd afvoeren.

Actuele ontwikkelingen, projecten

Tenslotte moet worden gezien of de locatie door de ligging van belang kan zijn voor actuele projecten of overige ontwikkelingen op het gebied van reconstructie, centrumvorming, etc. De inbreiding mag geen belemmering vormen voor de realisering van gemeentelijke projecten op wijk- of dorpsniveau.

Kwaliteitsslag

In het Provinciaal Streekplan is op basis van de te verwachten ontwikkeling van de bevolking per regio berekend hoeveel en wat voor soort woningen er nodig zijn in de periode tot 2015. Voor de regio Noord Veluwe zijn dit er 9.500 en vooral veel senioren en starterswoningen. Om ruimte te vinden voor deze woningen vraagt de provincie de gemeenten vooral te kijken naar de mogelijkheden die het bestaand bebouwd gebied nog biedt (inbreiden). Door fysieke aanpassingen kunnen ook de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte worden verbeterd en via duurzame ontwikkeling kunnen milieuproblemen worden voorkomen en opgelost.

In de gemeente Oldebroek zijn maat en schaal van de bestaande bebouwing in de kleine kernen over het algemeen nog zodanig dat deze het dorpsbeeld niet domineren. Om de kwaliteiten en het karakter van de gemeente Oldebroek te bewaren zijn de mogelijkheden voor uitbreiding ten behoeve van wonen en werken beperkt. De gemeente is van mening dat kwaliteit boven kwantiteit moet gaan. Waardevolle bebouwing dient zoveel mogelijk in haar oorspronkelijke vorm in stand te worden gehouden. Ook in

de omgeving van waardevolle bebouwing dient rekening te worden gehouden met de specifieke waarde van die bebouwing. Afhankelijk van het soort bebouwing kan dit betekenen dat de omgeving vrijgehouden dient te worden van andere bebouwing en/of beplanting.

Grote uitbreidingen worden in het algemeen voor de kleine kernen niet nagestreefd. Het merendeel van de ontwikkelingen moet zich concentreren in de hoofdkernen Wezep en Oldebroek. Om redenen van leefbaarheid wil de gemeente blijven bouwen in de kleinere kernen.

Zoals eerder aangegeven kan de inbreiding plaatsvinden op een onbebouwde locatie of op een locatie waar de bestaande bebouwing gesloopt wordt. Wanneer het een locatie betreft waar de bestaande bebouwing gesloopt wordt, kan de kwaliteitsslag in het kader van het algemeen maatschappelijk belang eventueel ook op een andere locatie plaatsvinden. Het college van burgemeester en wethouders zal in dat geval een locatie aanwijzen waar de inbreiding plaats moet vinden.

Voldoen aan overige regelgeving

Voor de vrijstelling is een goede ruimtelijke onderbouwing een vereiste. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat onder andere de volgende aspecten: bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid- en luchtkwaliteit en archeologie.

Voorts wordt gekeken naar de woningwet en de monumentenwet en beoordeelt de gemeente het plan op het Bouwbesluit, op welstand en op monumentenvergunningvereisten.

Een bouwvergunning kan ook gefaseerd worden aangevraagd, in de eerste fase wordt dan bekeken of er ruimtelijke en welstandstechnische bezwaren zijn en in de tweede fase wordt getoetst op bouwtechnische aspecten van de woning.

Planschadeovereenkomst

De mogelijkheid bestaat dat derden, op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aan de gemeenteraad melden dat zij schade (zullen) lijden tengevolge van de vrijstelling en dat zij daarom een schadevergoeding wensen. Bij vrijstellingsprocedures of andere planologische procedures wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat als blijkt dat er schade is die voor vergoeding in aanmerking komt, de daarop betrekking hebbende procedurekosten en de schadevergoeding bij de aanvrager in rekening worden gebracht. Dit zal worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst die ondertekend aan de gemeente dient te worden geretourneerd. Indien meer inzicht wordt gewenst in de mogelijke kosten die dit met zich mee brengt kan de initiatiefnemer een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren door een daarvoor deskundig bureau.

Planschade kan worden toegekend indien in vergelijking met vigerende planologische maatregelen, zoals een bestemmingsplan, door toekomstige planologische maatregelen een verslechtering in of door bouwmogelijkheden ontstaat.

Bijlage 1 uitgangspunt 1 of 2 extra woningen.pdf
Bijlage 2 uitgangspunt 1 of 2 woningen.pdf
Bijlage 3 uitgangspunt 1 of 2 woningen.pdf