

BIJLAGE I

Beleid voor Kleine Woningen in het buitengebied van Nijkerk

Inleiding

Op 26 maart 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 gewijzigd vastgesteld.

Bij de behandeling van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen inzake kleine woningen. Kern van de motie is dat is geconstateerd, dat de afgelopen jaren geen eenduidige gedragslijn is gehanteerd van het al dan niet toestaan van vergroting van kleine woningen. De gemeenteraad heeft gevraagd om een beleidslijn te maken waarin wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden verdere vergroting van kleine woningen mogelijk is. Hiervoor is de Regio Vallei verzocht de Coördinatiegroep Functieverandering hierover een advies uit te laten brengen. Op 27 november 2009 is het advies uitgebracht. Dit advies is de basis voor het opstellen van deze planologische regeling. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd.

In deze notitie wordt eerst de huidige juridische regeling toegelicht. Vervolgens wordt het advies van Regio Vallei beschreven en onderbouwd het advies van de regio over te nemen. De notitie sluit af met een voorstel voor een juridische regeling.

Huidige regeling kleine woningen

In het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 zijn bestaande en legale permanent bewoonde noodwoningen, oude inwoonsituaties en bakhuisjes bestemd als "Kleine woning" of "Kleine tweede bedrijfswoning". Het betreft circa 40 situaties. Het gebruik als woning is daarmee planologisch geregeld.

Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is een regeling opgenomen.

Deze is voor kleine woningen binnen de bestemming "Wonen" als volgt:

"woningen met op de plankaart de aanduiding "kleine woning", mogen uitsluitend worden verbouwd teneinde te kunnen voldoen aan de minimale afmetingen uit het Bouwbesluit; indien de bestaande afmetingen meer bedragen dan de minimale afmetingen uit het Bouwbesluit, gelden deze bestaande afmetingen als maximum"

Voor kleine tweede bedrijfswoningen zijn in de bestemmingen;

- "Agrarisch"
- "Agrarisch – Landschappelijke en Natuurwaarden"
- "Agrarisch – Landschappelijke Waarden"
- "Bedrijf"
- en "Recreatie"

de bouwmogelijkheden als volgt opgenomen:

"bedrijfswoningen met op de plankaart de aanduiding "kleine tweede bedrijfswoning", mogen uitsluitend worden verbouwd teneinde te kunnen voldoen aan de minimale afmetingen uit het Bouwbesluit; indien de bestaande afmetingen meer bedragen dan de minimale afmetingen uit het Bouwbesluit, gelden deze bestaande afmetingen als maximum"

De inhoud van de kleine woningen mag hierdoor echter niet groter worden dan de inhoud die ze hadden op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009. De bestaande inhoud van de kleine woningen is in Nijkerk daardoor zeer gevarieerd.

In het bestemmingsplan is aanvullend een stimuleringsregeling opgenomen om deze kleine (bedrijfs)woningen te slopen. In ruil voor sloop en inlevering van de bestemming kan de bestaande (bedrijfs)woning worden vergroot naar 750 m³.

Op 10 december 2009 heeft het college van gedeputeerde staten van Gelderland deze wijzigingsbevoegdheid alleen goedgekeurd voor de bestemming "Agrarisch".

Samenvattend:

Het beleid voor de kleine woningen in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 is er op gericht geweest het bestaande gebruik planologisch te regelen en de gebouwde situatie te "bevriezen".

Advies Regio De Vallei

Inventarisatie

De ambtelijke Coördinatiegroep Functieverandering heeft geïnventariseerd hoe in de deelnemende gemeenten wordt omgegaan met kleine woningen. Ede en Scherpenzeel kennen in de bestemmingsplansystematiek geen "kleine woningen". Dit is wel het geval in de gemeenten Putten en Barneveld. Alleen de bijbehorende (bouw)regelgeving is niet gelijk aan elkaar.

Overwegingen

In het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 zijn de kleine woningen positief bestemd. En door de specifieke bestemmingsregeling is aangegeven, dat het geen reguliere woningen betreft.

Het toekennen van een afwijkende woonbestemming zorgt voor een verdere differentiatie in woonbestemmingen/woninggrootte in het buitengebied. Hierdoor ontstaat een meer aantrekkelijk huisvestingsklimaat voor mensen met een kleinere beurs.

De huidige regeling van de gemeente Nijkerk is vrij rigide ten aanzien van bouw mogelijkheden voor kleine woningen. De Regio is van mening, dat sloop en herbouw van een kleine woning mogelijk moet worden gemaakt. Alleen al vanwege het feit, dat hierdoor een ruimtelijk gunstiger situatie kan worden gerealiseerd.

Voor de maximale inhoudsmaat van de kleine woningen gaat het om een principiële keuze. Het opplussen naar 600 m³ voor gewone woningen doet geen recht aan de historie van deze woningen. Het vasthouden aan de bestaande inhoud, zoals nu het geval is, maakt elke situatie apart waardoor er van uniformiteit en rechtsgelijkheid geen sprake is. Het is daarom wenselijk een uniforme bouwregeling hiervoor te ontwikkelen. Aansluiting bij een regeling van de andere gemeenten in de Regio is hierbij een logische keuze. De regeling van de gemeente Barneveld geeft een maximale inhoudsmaat van 350 m³ en biedt de mogelijkheid om hierbij nog de helft van het aantal vierkante meters aan bijgebouwen toe te staan, dat is toegestaan bij de reguliere woningen. Voor de gemeente Nijkerk zou dit betekenen, dat bij kleine woningen 35 m² (50 % van 70 m²) aan bijgebouwen kan worden gerealiseerd. En daarnaast is nog de mogelijkheid van het vergunningvrij bouwen.

Advies

De Regio stelt voor het in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 gehanteerde beleid voor "kleine woningen" te verruimen op de volgende punten:

- Sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie is mogelijk te maken;
- Sloop en nieuwbouw op een andere locatie binnen het bouwperceel mogelijk te maken indien hiertegen ruimtelijk en/of milieuhygiënisch geen belemmering bestaan;
- Een uniforme bouwregeling op te nemen voor deze bestemmingscategorie, waarbij de inhoudsmaat en oppervlakte aan bijgebouwen passend zijn gemaakt aan deze bestemmingscategorie (350 m³ en 50% van de oppervlakte aan bijgebouwen bij reguliere woningen, naar Barnevelds model);
- Bij het toekennen van oppervlaktes voor bijgebouwen rekening te houden met het recht dat bij deze woningen ook bouwvergunningvrij nog 30 m² mag worden gerealiseerd.

Overnemen advies

Met het overnemen van het advies van de Regio De Vallei ontstaat er een uniforme regeling voor kleine woningen op het grondgebied van Nijkerk, waarmee aangesloten wordt bij bestaande regelingen van gemeenten in de Regio. En die regelingen hebben de instemming van de provincie Gelderland. Met de maximale inhoudsmaat van 350 m³ voor de kleine woning, 35 m² aan bijgebouwen en de 30 m² aan vergunningvrije bouwwerken biedt het overnemen van het advies van de Regio voldoende mogelijkheden om een goede woning te bouwen die voldoet aan de normen van het Bouwbesluit. Het blijven natuurlijk wel "kleine" woningen.

Juridische regeling

De huidige juridische regeling zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 ten aanzien van kleine (bedrijfs)woningen behoeft slechts op twee onderdelen aanpassing om het nieuwe beleid te kunnen implementeren. Door deze aanpassingen is het mogelijk de kleine (bedrijfs)woning te verbouwen of na sloop te vernieuwen tot maximaal 350 m³. De nieuwbouw kan dan na sloop op een andere plek worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. In de huidige situatie kan dit niet.

Voor het overige zijn automatisch de voorschriften van toepassing voor (bedrijfs)woningen, zoals de maximale goot- en bouwhoogten. De inhoudsmaat is bepalend voor de verschijningsvorm van de woning en dat past binnen de bestaande bouwvoorschriften.

Aanpassingen in de voorschriften

Voor kleine tweede bedrijfswoningen worden in de bestemmingen;

- "Agrarisch",
- "Agrarisch – Landschappelijke en Natuurwaarden",
- "Agrarisch – Landschappelijke Waarden",
- "Bedrijf" ,
- en "Recreatie"

de bouwmogelijkheden ter vervanging van de bestaande regeling als volgt opgenomen:

"de inhoud van bedrijfswoningen inclusief aanbouwen met op de plankaart de aanduiding "kleine tweede bedrijfswoning", mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud"

Aan voornoemde bestemmingen wordt het volgende toegevoegd ten behoeve van het realiseren van bijgebouwen:

"de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde bedrijfswoning met op de plankaart de aanduiding "kleine tweede bedrijfswoning", behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²"

Voor kleine woningen wordt in de bestemming "Wonen" de bouwmogelijkheid, ter vervanging van de bestaande regeling, als volgt opgenomen:

"de inhoud van woningen inclusief aanbouwen met op de plankaart de aanduiding "kleine woning", mag niet meer bedragen dan 350 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, niet meer dan de bestaande inhoud"

Aan voornoemde bestemming wordt het volgende toegevoegd ten behoeve van het realiseren van bijgebouwen:

"de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning met op de plankaart de aanduiding "kleine woning", behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 35 m²"

BIJLAGE II

Beleidsregel voor de behandeling van aanvragen met betrekking tot het vernieuwen en of vergroten van kleine woningen dan wel bijgebouwen in het buitengebied.

Artikel 1 Vastgesteld bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009, zoals dat door de raad is vastgesteld bij besluit van 26 maart 2009, is een aantal woningen nader bestemd als "kleine woning" of "kleine tweede bedrijfswoning". Deze woningen zijn op de plankaart van het vastgestelde bestemmingsplan voorzien van een specifieke aanduiding, te weten

(kw) voor de als zodanig bestemde "kleine woningen" binnen de bestemming "Wonen" en

(ktw) voor de als zodanig bestemde "kleine tweede bedrijfswoningen" binnen de bestemmingen "Agrarisch", "Agrarisch – Landschappelijke en Natuurwaarden", "Agrarisch – Landschappelijke Waarden", "Bedrijf" en "Recreatie".

Artikel 2 Voorgenomen verruiming

Het college heeft besloten de raad een voorstel te doen tot verruiming van de mogelijkheden om de kleine woningen te vergroten en of te vernieuwen, door middel van het vaststellen van gewijzigde bestemmingsregelingen.

Artikel 3 Bouwmogelijkheden

Voorgesteld wordt de bouwmogelijkheden in de gewijzigde bestemmingsregelingen voor "kleine woningen" en "kleine tweede bedrijfswoningen" binnen de bestemmingen als genoemd in artikel 1, in hoofdlijnen als volgt vast te stellen:

- a. sloop en nieuwbouw op dezelfde locatie is mogelijk;
- b. sloop en nieuwbouw op een andere locatie binnen het bouwperceel is mogelijk indien hiertegen ruimtelijk en/of milieuhygiënisch geen belemmering bestaan;
- c. de inhoud van de woning inclusief aanbouwen bedraagt ten hoogste 350 m³ of indien de bestaande inhoud meer dan 350 m³ bedraagt, ten hoogste de bestaande inhoud;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 35 m² ;
- e. de dakhelling van de woning bedraagt minimaal 30° en maximaal 50°;
- f. de dakhelling van bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal 15°;
- g. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, binnen een straal van 20 m van de gevel;
- h. de goothoogte en hoogte van gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken bedragen niet meer dan hierna per bebouwingscategorie is aangegeven:

bebouwingscategorie	max. goothoogte	max. hoogte
woningen	3,5 m	8 m
bijgebouwen en overkappingen	3 m	6 m
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn	-	2 m
overige erf- of perceelafscheidings	-	1 m

- i. overige voorschriften behorende bij de betreffende bestemming en de gebruikelijke algemene bepalingen.

Artikel 4 Anticipatie

Vooruitlopend op het tot stand komen van de hierboven beschreven verruimde bestemmingsregelingen, zal het college medewerking verlenen aan bouwplannen voor vernieuwing en of uitbreiding van kleine woningen met inachtneming van de bepalingen van deze beleidsregel.

Artikel 5 Toepassingsbereik

1. Het bepaalde in artikel 4 is in de periode tot en met 30 september 2010 van toepassing op een aanvraag:
 - a. tot toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (projectbesluit),
 - b. tot toepassing van artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening (buitenplanse ontheffing),
 - c. tot het verkrijgen van een bouwvergunning, indien die aanvraag mede moet worden gezien als een aanvraag bedoeld onder a en b.
2. Het bepaalde in artikel 4 is met ingang van 1 oktober 2010 van toepassing op een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien en voor zover daarbij toepassing wordt gegeven aan een van de volgende bepalingen van die wet:
 - a. artikel 2.12, lid 1, onderdeel a sub 2^o (de gevallen bedoeld in artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht);
 - b. artikel 2.12, lid 1, onderdeel a sub 3^o (indien het bouwen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat).

Artikel 6 Inwerkingtreding

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking.
2. Deze regeling heeft, voor wat betreft artikel 5, lid 1, terugwerkende kracht tot en met 1 juli 2010, en voor wat betreft artikel 5, lid 2, indien nodig, terugwerkende kracht tot en met 1 oktober 2010.

Aldus vastgesteld door het college
van burgemeester en wethouders van Nijkerk
op 17 augustus 2010.

de secretaris,

Mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,

mr. drs. G.D. Renkema

