



Nr. 12074248
Casenr. 2012-09402

Beleidsnotitie Noodwoningen 2013

Naam : Ir. N.C. Weijers
Afdeling: Ontwikkeling
Datum : 29-01-2013

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Waarom een beleidsnotitie?
- 1.3 Definitie noodwoning
- 1.4 Aantallen
- 1.5 Probleemstelling
- 1.6 Doelstelling
- 1.7 Werkwijze
- 1.8 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaand beleid

- 2.1 Beleid provincie
- 2.2 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 3 Beleid noodwoningen

- 3.1 Reikwijdte
- 3.2 Uitgangspunt van beleid
- 3.3 Wijze van bestemmen
- 3.4 Criteria planologische aanvaardbaarheid
- 3.5 Saneren noodwoningen

Hoofdstuk 4 Samenvatting

- 4.1 Stroomschema

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Inleiding

Na de oorlog, in de tijd van de wederopbouw en de grote woningnood die toen heerste, zijn onder andere schuren, recreatiewoningen en bakhuisjes omgebouwd tot én in gebruik genomen als (nood)woningen. Ook in de jaren daarna zijn verschillende van dergelijke opstallen omgebouwd én in gebruik genomen als (nood)woning.

In de zeventiger jaren zijn al deze (nood)woningen geregistreerd en vastgelegd in een zogenaamd noodwoningenregister. In de jaren tachtig is dit register nog een keer geactualiseerd. Toentertijd zijn er ongeveer 120 (nood)woningen geregistreerd.

Behalve de geregistreerde (nood)woningen, zijn er in de afgelopen tientallen jaren ook andere opstallen in gebruik genomen als woning. Als voorbeeld kunt u hierbij denken aan schuren, bakhuisjes en recreatiewoningen, al dan niet gelegen op een recreatieterreincomplex.

1.2 Waarom herziene beleidsnotitie?

In september 2004 heeft de gemeenteraad de eerste beleidsnotitie noodwoningen opgesteld. Dit in verband met het toen in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Midden-West. Dit was het gebied waar de meeste van deze bewoonde opstallen in Ermelo voorkwamen. Inmiddels hebben deze objecten aan de hand van de notitie noodwoningen uit 2004 een passende bestemming gekregen.

Inmiddels zijn de herzieningen van de bestemmingsplannen Kom, Bedrijventerrein Veldzicht, Tonselse Veld en de Driehoek in procedure of voorbereiding. Ook in deze bestemmingsplannen komen noodwoningen voor waarvoor een passende bestemming moet gezocht. Bij toetsing aan de beleidsnotitie noodwoningen uit 2004 blijkt dat deze notitie slecht toepasbaar is op noodwoningen in de bebouwde kom.

Daarnaast speelt momenteel het legalisatieonderzoek voor recreatiewoningen met overgangsrecht voor permanente bewoning en zijn andere inzichten ontstaan met betrekking tot de wijze van bestemmen van deze objecten. Deze woningen konden op basis van de beleidsnotitie noodwoningen 2004 niet worden gelegaliseerd omdat dit in strijd was met het beleid om permanente bewoning van recreatiewoningen toe te staan. Deze woningen zijn destijds vaak voor de 2^e keer onder het overgangsrecht gebracht.

Bovenstaande maakt het nodig de beleidsnotitie noodwoning op enkele punten te herzien

1.3 Definitie noodwoning

In de zin van deze notitie wordt onder het begrip noodwoning het volgende verstaan:

Opstallen (geen reguliere woningen zijnde) die worden bewoond én waarvan de bewoning al is begonnen voordat het geldende bestemmingsplan van kracht is geworden.

Deze opstallen vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan, wat betekent dat de eigenaar c.q. bewoner van de opstal nu al het recht heeft de bewoning van de opstal voort te zetten. Voorwaarde hierbij is dat de bewoner c.q. de eigenaar van de betreffende opstal zal moeten bewijzen dat de opstal onder het overgangsrecht valt. Voor bijvoorbeeld het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" betekent dit dat de bewoning van de opstal vóór 8 september 1988 moet zijn begonnen en tot op heden onafgebroken moet zijn voortgezet.

1.4 Aantallen

Zoals hiervoor is vermeld zijn ongeveer 120 noodwoningen in de jaren zeventig in heel Ermelo geregistreerd. Voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1983 en Horst-Noord heeft destijds een inventarisatie plaatsgevonden. Hierbij kwam naar voren dat er ongeveer 15 noodwoningen in Horst-Noord en ongeveer 80 noodwoningen in het plangebied Buitengebied Midden West waren gelegen, naast de recreatiewoningen met overgangsrecht voor permanente bewoning die nu in bestemmingsplan recreatieterrein vallen. Een globale schatting is dat in heel Ermelo ongeveer 130 tot 150 (voormalige) noodwoningen zijn. In het kader van bestemmingsplan buitengebied heeft een groot aantal een woonbestemming gekregen. Daarnaast zijn er circa 180 recreatiewoningen met overgangsrecht voor permanente bewoning. Deze zijn in het kader van het bestemmingsplan Recreatieterreinen geïnventariseerd. Voor deze recreatiewoningen is in 2011/2012 een separaat legalisatieonderzoek verricht. Besloten is dat deze recreatiewoningen door middel van een facetbestemmingsplan worden gelegaliseerd. Deze objecten worden in deze notitie toch genoemd omdat er soms verwarring is over of

het object een noodwoning is of een recreatiewoning met overgangsrecht. Indien de noodwoning/recreatiewoning gelegen is op een recreatiepark dan wordt deze behandeld als zijnde een recreatiewoning met overgangsrecht voor permanente bewoning.

1.5 Probleemstelling

Bestemmingsplantechnisch zijn noodwoningen in oude bestemmingsplannen nooit positief bestemd waardoor deze onder het overgangsrecht vielen. Dit betekent dat de noodwoningen aanwezig zijn c.q. bewoond worden in strijd met het bestemmingsplan. Dit terwijl deze noodwoningen al vele tientallen jaren, vaak met medeweten van de gemeente, worden bewoond.

Verschillende eigenaren en/of bewoners hebben zich in het verleden bij de gemeente gemeld met het verzoek de noodwoning te mogen herbouwen gezien de slechte staat van de opstal. Ook zijn er de nodige verzoeken geweest de noodwoning te mogen vervangen voor een reguliere woning. Aan deze verzoeken is vaak geen medewerking verleend omdat dit niet paste binnen het bestemmingsplan. Doordat deze noodwoningen onder het overgangsrecht vallen is het enkel mogelijk deze noodwoningen te onderhouden of gedeeltelijk te veranderen en te vernieuwen. Het geheel vernieuwen van een noodwoning is gezien de huidige regelgeving niet mogelijk. De permanente bewoning is niet rechtstreeks - bij recht - toegestaan en kan daardoor niet zonder meer positief worden bestemd in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Strijdig gebruik dat onder overgangsrecht valt, wordt immers geacht tijdens de planperiode te worden beëindigd.

U zult begrijpen dat vele noodwoningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Het is dan ook wenselijk de eigenaren en/of bewoners van dergelijke noodwoningen meer zekerheid te geven over de toekomst van de noodwoningen.

1.6 Doelstelling

De doelstelling van deze beleidsnotitie is de beleidsnotitie noodwoningen 2004 op een beperkt aantal onderdelen te herzien. Duidelijk moet worden in welke gevallen bewoning wel of niet is toegestaan, hoe dit juridisch wordt geregeld en welke bouwmogelijkheden er vervolgens zijn.

1.7 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op de problematiek en het doel van deze beleidsnotitie. In het tweede hoofdstuk wordt het bestaande beleid wat van belang is voor deze beleidsnotitie behandeld.

In het derde hoofdstuk wordt een voorzet gegeven voor nieuw beleid en in het vierde hoofdstuk vindt een korte samenvatting van het nieuwe beleid plaats.

Hoofdstuk 2 - Bestaand beleid

Voordat wordt ingegaan op de verschillende mogelijkheden voor het toekomstige beleid geven wij u eerst zeer beknopt een samenvatting van het van belang zijnde beleid op dit punt. Dit beleid werkt door in de mogelijkheden voor het toekomstige beleid.

2.1 Beleid provincie

Het Streekplan Gelderland 1996 bevat geen expliciet beleid ten aanzien van noodwoningen. Voor een beoordeling vallen we terug op het algemene beleid voor het buitengebied aangezien zich daar de meeste bewoonde opstallen bevinden. Het algemene beleid kent als belangrijk uitgangspunt dat het landelijke gebied zoveel mogelijk gevrijwaard blijft van functies die daar niet thuishoren. Hieruit volgt dat het mogelijk maken van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied als ongewenst moet worden beschouwd en geweerd moet worden.

Echter, in een geschil tussen de Provincie en de gemeente Barneveld betreffende de goedkeuring van een bestemmingsplan (waarbij noodwoningen een woonbestemming hadden gekregen waaraan de Provincie goedkeuring had onthouden) heeft de Raad van State aangegeven dat de Provincie ook had moeten beoordelen of in de gevallen van de noodwoningen omstandigheden aanwezig zijn die een afwijking van het vaste beleid rechtvaardigen. De Raad van State heeft hierbij aangegeven dat de Provincie bij haar besluitvorming rekening had moeten houden met de omstandigheid dat het gebruik van een groot deel van de noodwoningen in Barneveld onder het overgangsrecht van het oude bestemmingsplan valt. Deze bouwwerken werden immers al vóór of op de peildatum aantoonbaar permanent bewoond en deze permanente bewoning is nadien (vrijwel) onafgebroken voortgezet.

Naar aanleiding van deze opmerkingen van de Raad van State heeft de Provincie bij de zitting alsnog ingestemd met de bestemming 'kleine woning' voor zover het betreft reeds vóór of op de peildatum permanent bewoonde noodwoningen, aangezien het gebruik van deze bouwwerken onder het overgangsrecht van het voorgaande bestemmingsplan valt.

Het streekplan 2005 biedt meer ruimte om wonen in het buitengebied mogelijk te maken. Er wordt voornamelijk gesproken over landelijk wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het buitengebied in plaats van het bouwen op nieuwe locaties.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland van 27 juni 2012 biedt mogelijkheden om medewerking te verlenen aan een planologisch juiste invulling van de permanent bewoonde recreatiewoningen onder overgangsrecht.

In het kader van het legalisatieonderzoek voor recreatiewoningen zijn er daarnaast gesprekken gevoerd met de provincie over de woningen die binnen de Groenblauwe zone vallen en over ander provinciaal beleid en regelgeving. De provincie heeft aangegeven zich te kunnen vinden in een bestemmingssystematiek waarin de gemeente kiest voor een bestemming Recreatie met aanduiding 'specifieke vorm van Recreatie – permanente bewoning toegestaan'. Dit is echter voortgekomen uit een gesprek met de gedeputeerde en ambtenaren. Op het moment dat het bestemmingsplan als vooroverlegplan naar gedeputeerde staten van Gelderland wordt gestuurd en van hen een positief advies wordt gegeven over het bestemmingsplan is er zekerheid dat de provincie kan instemmen met de systematiek en dat er geen aanwijzingen worden gegeven.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het beleid rond de in deze gemeente voorkomende noodwoningen is neergelegd in deze notitie. Voordat met name startende woningzoekenden een reguliere huurwoning of koopwoning kunnen betrekken, moet er meestal lang gewacht worden. In afwachting hiervan zoekt de starter een alternatief in de vorm van onderhuur, campingbewoning of een noodwoning. Veelal is deze woonvorm voor een tijdelijke periode omdat deze vorm van wonen niet als optimaal beschouwd wordt. Noodwoningen dragen daarom al jaren bij aan het - tijdelijk - huisvesten van starters en hebben als zodanig een functie als 'opstapwoning' in het volkshuisvestelijke beleid.

Kwalitatief Woonprogramma (KWP)

Over het al dan niet van toepassing zijn van het KWP op het in een bestemmingsplan opnemen van een functie dat wonen is toegestaan in een recreatiewoning of het toekennen van een woonbestemming aan een andere noodwoning bestaat in de literatuur discussie. Het KWP vindt zijn basis in een provinciale beleidsregel die geïnterpreteerd kan worden. In een eerder advies inzake de permanente bewoning van recreatiewoningen in Ermelo is hier al op ingegaan. Met de provincie moet worden gezocht naar een gezamenlijke interpretatie.

Er heeft op 4 november 2011 een gesprek plaatsgevonden tussen de wethouder van de gemeente en de gedeputeerde van de provincie (beiden met ambtelijke ondersteuning) over het legalisatieonderzoek voor recreatiewoningen van de gemeente. Tijdens dit overleg is afgesproken dat: gedeputeerde staten van Gelderland zich niet zullen verzetten tegen een bestemmingsplan van de gemeente waarin de bestemming Recreatie wordt opgenomen met een aanduiding voor permanente bewoning toegestaan op de legaal permanent bewoonde recreatiewoningen; gedeputeerde staten zullen het KWP niet toepassen op de betreffende recreatiewoningen.

Hoofdstuk 3 - Beleid Noodwoningen

3.1 Reikwijdte beleid

Zoals in hoofdstuk 1 al is weergegeven komen in principe enkel de noodwoningen die onder het overgangsrecht vallen, terecht onder het regime van deze beleidsnotitie. Voor illegaal bewoonde opstallen die niet onder het overgangsrecht vallen zal het uitgangspunt zijn dat de illegale bewoning beëindigd moet worden. De gemeente zal hiertegen moeten optreden door een handhavingsactie op te starten. Indien in een uitzonderingssituatie mocht blijken dat handhaving juridisch niet mogelijk dan wel wenselijk is, dan zal de illegaal bewoonde opstal alsnog onder het regime van deze notitie vallen. Bij de herziening van een bestemmingsplan zal per noodwoning onderbouwd moeten worden waarom deze onder het overgangsrecht valt, sinds wanneer de noodwoning wordt bewoond etc.

3.2 Uitgangspunt van beleid

Een noodwoning onder het overgangsrecht betekent dat de eigenaar c.q. bewoner van de noodwoning rechten heeft opgebouwd om in de noodwoning te mogen blijven wonen. Het gaat hier veelal om situaties die al vele tientallen jaren, met medeweten van de gemeente, bestaan en waartegen de gemeente nooit is opgetreden. Het overgangsrecht komt enkel te vervallen indien de bewoning van de opstal voor langere tijd wordt beëindigd. Op dat moment komt de status van het overgangsrecht te vervallen en kan de opstal niet meer voor bewoning worden gebruikt.

De bewoonde opstallen kunnen niet onbeperkt onder het overgangsrecht blijven vallen. Uit vaste jurisprudentie is gebleken dat het onder het overgangsrecht brengen van een bestaande situatie in het algemeen slechts aanvaardbaar is, indien voldoende aannemelijk is dat deze ter plaatse binnen de planperiode zal worden beëindigd. De vraag is dan ook of de bewoning van de noodwoning binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar o.g.v. Wro) zal worden beëindigd. In de meeste gevallen is het beëindigen van de bewoning van een noodwoning alleen aan de orde als de gemeente actief hiertegen optreedt. Vraag is in hoeverre nog tegen de bewoning van de noodwoningen opgetreden kan worden. Het gaat hier immers om opstallen waarvan de bewoning veelal al enkele tientallen jaren plaatsvindt en waarvan deze bewoning onder het overgangsrecht valt.

Noodwoning in de omgeving van bedrijven

Een uitzondering geldt voor noodwoningen die binnen de invloedssfeer liggen van een (agrarisch) bedrijf. Deze zullen in principe niet positief worden bestemd. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat bestaande bedrijven hiervan geen overlast mogen ondervinden. Indien geen sprake is van dergelijke situaties zal een noodwoning gelegaliseerd worden. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dat een noodwoning bij een herziening van het bestemmingsplan een positieve bestemming krijgt (met uitzondering van het genoemde voorbehouden). In deze gevallen kan bekeken worden of het mogelijk is een uitsterfconstructie op te nemen in het bestemmingsplan. Op het moment dat de bewoner de noodwoning verlaat vervalt de permanente bewoning. Een ander alternatief is de noodwoning opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. De gemeente zal dan aannemelijk moeten maken dat het gebruik gedurende de planperiode van het bestemmingsplan beëindigd wordt. Denk hierbij aan het actief uitkopen of onteigenen van de noodwoningen. **Voordat gekozen wordt voor het legaliseren of uitkopen van een noodwoning of voor een uitsterfconstructie, zal er altijd een afweging plaats vinden tussen de belangen van het bedrijf en de belangen van de eigenaar van de noodwoning. In principe wordt waardeverlies van de noodwoning altijd gecompenseerd. Bij paragraaf 3.3. onder e wordt dit nog een keer herhaald.**

Noodwoningen onder hoogspanningsleidingen

Als een woning is gelegen in de elektromagnetische zone (tot 0,4 Micro Tesla) van de daar gelegen hoogspanningsleidingen wordt dit als planologisch ongunstig gezien. Het Ministerie van I&M adviseert gemeenten per brief van 3 oktober 2005 om zo weinig mogelijk nieuwe situaties te creëren waarbij kinderen langdurig in de nabijheid van hoogspanningslijnen verblijven. Een woning is in dit kader een gevoelige bestemming. Als een nieuwe situatie wordt onder andere genoemd een situatie waarin aanpassingen worden gemaakt aan de bestaande gevoelige bestemmingen in de nabijheid van hoogspanningslijnen situaties waarin een niet-gevoelige bestemming in de nabijheid van hoogspanningslijnen zo wordt aangepast dat het een gevoelige bestemming wordt. (bron: Kennisplatform Elektromagnetische velden). Dit is voor een aantal noodwoningen en permanent bewoonde recreatiewoningen het geval. De voorkeur gaat er naar uit deze woningen daarom niet positief te bestemmen. Feitelijk zijn de noodwoningen op deze locaties echter al decennia aanwezig. Ook zijn er in dezelfde zone woningen aanwezig die in het vigerend plan als woning bestemd zijn. Deze categorie worden door de richtlijn van het ministerie ongemoeid gelaten. Het is ruimtelijke te verantwoorden deze woningen alsnog een positieve bestemming te geven.

Een tweede (theoretische) mogelijkheid is het opnemen van een uitsterfconstructie in het bestemmingsplan. Op het moment dat de huidige bewoner de noodwoning verlaat vervalt dan de permanente bewoning en valt het object terug in de oude bestemming. Voor de betreffende noodwoningen is de uitsterfconstructie een erg zwaar middel omdat deze woningen gebouwd zijn als agrarische schuren, de terugvaloptie is dan schuur, stal of schuilgelegenheid. Na het beëindigen van de bewoning is het pand niet meer bruikbaar. Bij een recreatiewoning ligt dit anders omdat na het beëindigen van de permanente bewoning nog steeds in het object gerecreëerd kan worden en in de bestemming recreatie teruggevallen kan worden. Om na te gaan welk waardeverlies het betreft is nagegaan voor de herzieningen van de bestemmingsplannen De Driehoek, Bedrijventerrein Veldzicht 2012 en Tonselse Veld is welke noodwoningen het betreft en is de WOZ waarde (peildatum 1 januari 2012) nagegaan. Dit zijn de volgende 2 woningen.

| | Gebruik | Vml. gebruik | Terugvaloptie | Woz-waarde (1-1-2012) |
|------------------------|--|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Fokko Kortlanglaan 188 | Te koop, bewoond door arbeidsmigranten | Veldschuur vml. agrarisch bedrijf | ? Veldschuur | €548.000,- |
| Harderwijkerweg 201a | Bewoond | Veldschuur vml. agrarisch bedrijf | ? Veldschuur | € 131.000,- |
| | | | | € 679.000,- |

De terugvaloptie is ook voorgelegd aan de planjurist mr. M. Braakenziek van adviesbureau Oranjewoud. Zij is ook betrokken is bij het opstellen van bestemmingsplan bedrijventerrein Veldzicht 2012. Zij geeft aan dat bij deze wijze van bestemmen de betrokkenen geen recht hebben op planschade. Toch verdwijnt de waarde van hun object volledig. De vraag is of er in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In ieder geval zou er sprake zijn van onbehoorlijk bestuur. Dit alternatief is in genoemde gevallen hierdoor niet toepasbaar.

Een derde alternatief is de noodwoning opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. De gemeente zal dan aannemelijk moeten maken dat het gebruik gedurende de planperiode van het bestemmingsplan beëindigd wordt. Denk hierbij aan het uitkopen of onteigenen van de noodwoningen, waarbij het waardeverlies (± €679.000) volledig gecompenseerd moet worden door de gemeente.

Gekozen wordt, gelet op de lange aanwezigheid van de (nood)woningen op deze locatie, het legaliserend effect van het overgangsrecht en de ligging naast andere reeds bestemde woningen, te kiezen voor een zogenaamde "behoudende" woonbestemming voor de betreffende percelen (W3, wonen toegestaan zie ook paragraaf 3.3). Waarbij alleen de maten en inhoud van de bestaande woning worden gelegaliseerd. Op deze manier wordt de bestaande situatie gelegaliseerd, maar is er geen uitbreiding van de woonfunctie ter plaatse mogelijk.

3.3 Wijze van bestemmen

Nadat is gebleken dat een noodwoning positief bestemd kan worden komt de vraag naar voren op welke wijze de noodwoning bij een herziening of wijziging van het bestemmingsplan bestemd zal worden.

Het legaliseren van noodwoningen in het bestemmingsplan is op verschillende manieren mogelijk. De wijze waarvoor gekozen wordt is sterk afhankelijk van de planologische aanvaardbaarheid van de betreffende noodwoning. Bij een herziening of wijziging van het bestemmingsplan zal per noodwoning een afweging moeten worden gemaakt welke bestemming de betreffende noodwoning meekrijgt:

a. W1 volwaardige woning

Bij een volwaardige woning is de noodwoning acceptabel als volwaardige woning. De woning kan dan dezelfde bouwmogelijkheden krijgen dan een vergelijkbare volwaardige woning in hetzelfde bestemmingsplan met de daarbij horende bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken.

Eén van de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten in Ermelo is het tegengaan van verstening in het buitengebied. Bij de uiteindelijke beoordeling van de wijze van bestemmen zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Dit betekent dat het zeker niet de bedoeling is dat alle bestaande noodwoningen in het buitengebied kunnen uitgroeien naar volwaardige woning. Maar er kan bijvoorbeeld sprake zijn van een noodwoning in een woonlint in het buitengebied of een noodwoning binnen de bebouwde kom waarbij er absoluut geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan deze uit te laten groeien naar een volwaardige woning. In een dergelijke uitzonderingssituatie zal van deze mogelijkheid gebruik kunnen worden gemaakt.

b. W2 kleine woning

Voor deze vorm van bestemmen zal worden gekozen indien de noodwoning acceptabel is als woning, maar waarbij de noodwoning al klein is en ook in de toekomst ondergeschikt moet blijven. In de bestemmingsplannen "Agrarische Enclave" en "Buitengebied Midden-West" is deze bestemming voor een aantal noodwoningen in het buitengebied opgenomen. Op grond van de daarbij horende bestemmingsplanvoorschriften mag een kleine woning een inhoud hebben van maximaal 400 m³ en maximaal 40 m² aan bijgebouwen hebben. In de bebouwde kom plannen wordt niet gewerkt met inhoudsmaten, daar zal een klein bouwvlak met daarbij horende bouwhoogtes passend bij de omgeving worden opgenomen.

c. W3 wonen toegestaan.

Voor deze vorm van bestemmen zal worden gekozen indien de noodwoning in principe niet acceptabel is als zelfstandige woning. Deze bestemming houdt in dat de noodwoning mag worden bewoond, maar dat er geen mogelijkheden zijn om de noodwoning te vergroten. In de voorschriften zal worden opgenomen dat de inhoud van deze woningen niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud van de opstal, dat de bestaande hoofdvorm dient te worden gehandhaafd en dat de opstal niet mag worden verplaatst. Ook de realisatie van nieuwe bijgebouwen bij dergelijke woningen zal worden uitgesloten. Illegaal gebouwde bijgebouwen kunnen niet worden gelegaliseerd. Onder ad. A tot en met ad. C zijn de mogelijkheden van de wijze van bestemmen opgenomen. Wanneer nu voor welke wijze wordt gekozen is afhankelijk van de planologische aanvaardbaarheid van de noodwoning. In de volgende paragraaf zijn criteria opgenomen om de planologische aanvaardbaarheid van de noodwoning te toetsen en aan de hand waarvan de bestemming per noodwoning kan worden bepaald.

d. De aanduiding recreatiewoning met 'Recreatie' met aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan'.

Op de recreatieterreinen zijn ook een groot aantal objecten met overgangsrecht voor bewoning aanwezig die niet eerder als noodwoning zijn geïnventariseerd. In de notitie noodwoningen 2004 was het beleid deze noodwoningen geen woonbestemming te geven maar de recreatiebestemming te behouden. Op 29 maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten deze woningen met overgangsrecht voor permanente bewoning op recreatieterreinen toch te legaliseren. Hierbij is voor een aanduiding 'Recreatie' met aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning toegestaan' gekozen. Voor deze woningen zal in 2012 een separaat "facet"-bestemmingsplan worden opgesteld.

e. Uitsterfconstructie

Voor deze optie kan worden gekozen als een noodwoning gelegen is binnen de invloedssfeer van een bedrijf op een zodanige afstand dat het toekennen van één van bovengenoemde woonbestemmingen niet mogelijk is. Met het opnemen van uitsterfconstructie wordt de strijdige situatie op termijn beëindigd: als de bewoners vertrekken valt het object terug in de onderliggende bestemming. Afhankelijk van de courantheid van terugvalbestemming is een uitsterfconstructie wel of geen optie. **Voordat een dergelijke constructie toegepast wordt zal altijd een**

afweging plaatsvinden tussen de belangen van het bedrijf en de belangen van de eigenaar van de noodwoning. In principe wordt waardeverlies van de noodwoning gecompenseerd.

f. Persoonsgebonden overgangsrecht

In de Wro is ook de mogelijkheid opgenomen om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Dit is in het geval van de genoemde noodwoningen geen optie. Dit persoonsgebonden overgangsrecht kan opgenomen worden in het bestemmingsplan indien de bestaande bestemming in het nieuwe plan ruimtelijk niet meer gewenst is. Door het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht in het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt dit gebruik op het moment dat de bewoner vertrekt. Omdat er bij noodwoningen als sprake is van algemeen overgangsrecht kan niet meer teruggevallen worde op deze optie.

3.4 Criteria planologische aanvaardbaarheid:

Om te beoordelen of een noodwoning planologisch aanvaardbaar is zijn criteria nodig. Om duidelijkheid aan burgers te kunnen bieden is het wenselijk om objectieve criteria te hanteren. Tegelijk moet de regeling wel zo flexibel zijn dat ook situaties kunnen ontstaan die niet precies binnen de grenzen van de criteria vallen maar planologisch wel acceptabel gevonden worden.

De hieronder genoemde criteria moeten op zichzelf én in samenhang gewogen worden. Een aanvraag die aan veel punten niet voldoet, zal dus eerder met een W3 bestemming worden ingepast dan een aanvraag die wellicht op één punt geheel niet, maar de andere punten wel voldoet. Toch kan in een concreet geval een criterium zo belangrijk zijn, dat alleen al het niet voldoen aan dat criterium er toe leidt dat de noodwoning met een W3 bestemming wordt ingepast.

Bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van een noodwoning zal aan de volgende criteria worden getoetst:

a. Planologische omgeving

Bij het beoordelen van de planologische aanvaardbaarheid van de noodwoning zal gekeken worden naar de gevolgen voor de directe omgeving. Is deze kwetsbaar of ongeschikt voor woonbebouwing dan zal enkel zeer behoudend medewerking aan het plan worden verleend. Er kan een onderscheid gemaakt worden in de volgende gebieden:

1. bos- en natuurgebied;
2. agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden;
3. agrarisch gebied met landschapswaarden;
4. agrarisch gebied;
5. bedrijventerrein;
6. bebouwd gebied.

De gebieden zijn genoemd in de volgorde van moeilijkheid een noodwoning in te passen. In een bos- en natuurgebied zal een noodwoning maximaal een W3 bestemming krijgen, terwijl daartegenover staat dat een noodwoning in bebouwd gebied in aanmerking kan komen voor een W1 bestemming indien de woning stedenbouwkundig gunstig gelegen is. De volgorde waarin de gebieden genoemd zijn, zijn van moeilijk inpasbaar (W3) naar inpasbaar maar ondergeschikt (W2) naar inpasbaar als volwaardige woning (W1).

Welke bestemming een noodwoning uiteindelijk meekrijgt is mede sterk afhankelijk van de volgende criteria.

b. Ligging op de kavel

De ligging van de noodwoning op de kavel is een belangrijk aspect bij de beoordeling of de noodwoning planologisch aanvaardbaar is. Uitgangspunt bij dit criterium is dat na inpassing sprake moet zijn van een zelfstandige woning ook in ruimtelijk opzicht.

De volgende punten zijn van belang voor de beoordeling van dit criterium:

1. Afstand tussen de hoofd woning en de noodwoning.

Vraag is of de afstand tussen de hoofd woning en de noodwoning voldoende groot is. De zelfstandigheid van de woningen moet in de ruimtelijke verdeling van de woningen naar voren komen. Voorgesteld wordt om een minimale maat van in totaal 6 meter (tweemaal 3 meter) aan te houden. Als er sprake is van een situatie waarin de hoofd woning met de noodwoning geschakeld is geldt deze minimale afstand logischerwijs niet.

2. Eigen erf of tuin.

Bij de noodwoning zal een eigen erf of tuin van voldoende grootte aanwezig moeten zijn om de zelfstandigheid van de noodwoning te waarborgen. Van een voldoende grote erf of tuin wordt uitgegaan als bij de noodwoning een eigen tuin aanwezig is met een minimale oppervlakte van 150 m². Deze oppervlakte van erf of tuin is tevens van belang voor de vraag of het mogelijk is bijgebouwen bij de noodwoning te realiseren.

3. Ontsluiting noodwoning.

Vraag is of het mogelijk is de noodwoning op een goede manier te ontsluiten op de openbare weg. Er zal sprake moeten zijn van een zelfstandige ontsluiting. **Indien de ontsluiting over andere erven plaats vindt kan het zijn dat er geen zelfstandige ontsluiting mogelijk is.** De beoordeling hiervan is sterk afhankelijk van de situatie.

Aan de hand van de hierboven genoemde criteria zal per noodwoning een afweging gemaakt moeten worden welke bestemming (W1, W2 of W3) de noodwoning bij de herziening of wijziging van het bestemmingsplan meekrijgt.

3.5 Saneren noodwoningen

Er bestaan situaties waarbij sprake is van meerdere noodwoningen op één kavel. Het kan planologisch meer acceptabel zijn als deze woningen niet afzonderlijk blijven bestaan, maar dat in plaats van bijvoorbeeld twee of meer W3 of W2 bestemmingen één W2 of W1 bestemming toegekend wordt. Aan een dergelijk plan zal alleen meegewerkt worden als er sprake is van een duidelijke winst voor de ruimtelijke situatie op de kavel en in relatie tot de directe omgeving. Of hier medewerking aan verleend wordt hangt sterk van de situatie af. Hiervoor zijn dan ook geen algemene regels opgesteld.

Hoofdstuk 4 - Samenvatting

4.1 Stroomschema

In onderstaand stroomschema is het beleid op hoofdlijnen samengevat.

