

Beleidsnota Noodwoningen 2018  
Geconsolideerde versie



# Beleidsnota Noodwoningen 2018

Geconsolideerde versie

Titel: Beleidsnota Noodwoningen 2018  
Versie: 1  
Datum: 25 januari 2018  
Auteur(s): Pouderoyen Compagnons B.V. - R. van de Ven  
Zaaknummer: SOM/2017/027686

## Inhoudsopgave

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Inleiding .....                              | 2  |
| 2.  | Voorgeschiedenis .....                       | 3  |
| 2.1 | Beleid 1990 .....                            | 3  |
| 2.2 | Beleid 2004 .....                            | 4  |
| 3.  | Evaluatie huidige beleid .....               | 7  |
| 3.1 | Noodzaak evaluatie en herijking beleid.....  | 7  |
| 3.2 | Stand van zaken 2017 .....                   | 7  |
| 3.3 | Resultaten beleid 2004 .....                 | 8  |
| 4.  | Herijking huidige beleid .....               | 9  |
| 4.1 | Inventarisatie .....                         | 9  |
| 4.2 | Uitgangspunten nieuwe beleid .....           | 9  |
| 4.3 | Opplussen naar een normale woning.....       | 10 |
| 4.4 | Herbouw buiten bestaand bestemmingsvlak..... | 12 |
| 4.5 | Onderbouwing en strategie per adres.....     | 12 |
| 4.6 | Kwaliteitsverbetering van het landschap..... | 16 |
| 5.  | Eindconclusie en aanbevelingen .....         | 19 |

## **1. Inleiding**

De bestemmingsplannen voor het buitengebied kennen een aantal locaties die zijn aangeduid als 'noodwoning'. Deze noodwoningen komen al decennia voor in de gemeente. In 1990 is er specifiek beleid opgesteld voor deze noodwoningen naar aanleiding van een inventarisatie. De 25 noodwoningen, die niet te legaliseren waren, werden in 1990 wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht.

In 2004 heeft er een nieuwe inventarisatie plaatsgevonden en is het beleid aangepast. Een deel van de woningen is gelegaliseerd door deze te bestemmen als reguliere woning. Een aantal woningen bleek op termijn wellicht te legaliseren met een wijzigingsbevoegdheid, na een grondige verbouwing of herbouw om te voldoen aan de Bouwverordening. Aan eigenaren van noodwoningen die niet te legaliseren waren, is de mogelijkheid aangeboden een sociale koopwoning te kopen tegen de reguliere koopprijs zonder dat hiervoor een plaats op de daarvoor bestemde wachtlijst nodig was.

Inmiddels zijn we 14 jaar verder en is de vraag hoeveel noodwoningen er nog zijn en om welke woningen het gaat. Naar aanleiding van deze inventarisatie is bezien of het nodig is het beleid te herijken en op welke wijze.

In deze nota zijn de resultaten van de evaluatie weergegeven en is waar mogelijk een strategie bepaald.

## **2. Voorgeschiedenis**

### **2.1 *Beleid 1990***

In 1990 is voor de eerste keer specifiek beleid ontwikkeld voor de noodwoningen die in de loop van de decennia in Someren zijn ontstaan. In navolgende paragrafen is een beschrijving van dit beleid opgenomen.

#### **Beleidsafwegingen**

Voor 1990 kenden bestemmingsplannen voor het buitengebied van Someren de bestemming 'Wonen' nog niet. Alle woningen werden beschouwd als agrarische bedrijfswoningen, ongeacht hun binding met een agrarisch bedrijf. In 1990 bleken er in Someren ruim 600 woningen aanwezig te zijn die bewoond werden door burgers, niet zijnde agrariërs. Dit verschijnsel is verklaarbaar door de (toen al) ingezette tendens van afname van het aantal agrarische bedrijven. De vraag rees welke bestemming deze woningen moesten krijgen.

#### **Inventarisatie**

In 1990 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van alle woningen in het buitengebied. Een groot deel van de woningen stond niet ter discussie omdat ze voldeden aan onderstaande criteria:

1. Ontsluiting: eigen perceel met een eigen ontsluiting aan openbare weg;
2. Aard gebouw: permanente stenen woningen of houten noodwoning. Zelfstandige als zodanig herkenbare woning;
3. Bouwverordening: voldoet de woning aan de bestaande Bouwverordening danwel kan de bestaande woning binnen de bestaande omvang en inhoud daar aan voldoen. Hierbij zijn van belang de bouwconstructie, gevels, dakopbouw, indeling, plafondhoogte en oppervlakte;
4. Wet geluidhinder: De geluidsbelasting van de gevel dient te voldoen aan de Wet geluidhinder.

De bouwkundige staat werd als niet relevant geacht opdat de bestaande woningen binnen het overgangsrecht mochten worden vernieuwd of veranderd en alsnog in aanmerking kwamen voor een positieve bestemming.

Alle panden die aan alle 4 de criteria voldeden hebben een normale woonbestemming gekregen.

#### **Achtergrond**

Een groot deel van de woningen die niet voldeden aan een of meerdere van deze criteria waren opgericht als noodwoning. Ze waren bijvoorbeeld opgericht 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 decennia na de oorlog zijn verschillende noodwoningen ontstaan om diverse redenen. Bijvoorbeeld bij vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning mocht men tijdelijk in de oude woning, een schuur of woonunit blijven wonen tot de nieuwbouw gereed was. Vervolgens is er onvoldoende op toegezien dat de bewoning ook daadwerkelijk werd beëindigd.

Een ander voorbeeld van het ontstaan van een noodwoning is het huisvesten van de rustende boer op het agrarische bedrijf dat werd overgenomen door iemand anders of het bieden van goedkope huisvesting aan starters of mensen die recent gescheiden zijn.

Vele van deze kleine woningen oogden esthetisch gezien minder fraai en voldeden niet aan het Bouwbesluit. De eigenaren die tijdig verbouwingsplannen aanleverden en voldeden aan de overige 4 criteria konden na grootschalige verbouw of herbouw van de woning ook een normale woonbestemming krijgen.

### **Aantallen**

Uit de inventarisatie in 1990 bleken 12 noodwoningen al te voldoen aan alle criteria of na goedkeuring van concrete plannen herbouw of verbouwing. Deze noodwoningen zijn gelegaliseerd door ze een reguliere woonbestemming te geven. 25 noodwoningen bleken niet te legaliseren omdat ze niet voldeden aan (ten minste) 1 van de 5 criteria.

### **Wijze van bestemmen**

De 25 noodwoningen, die niet te legaliseren waren, werden in 1990 wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht. De 12 noodwoningen die wel voor legalisatie in aanmerking kwamen hebben een normale woonbestemming gekregen.

## **2.2        *Beleid 2004***

In 2004 heeft er een beleidswijziging plaatsgevonden van het beleid voor noodwoningen uit 1990. Navolgende paragrafen bevatten een beschrijving van dit beleid.

In 2004 zijn alle noodwoningen wederom geïnventariseerd en is bezien in hoeverre legalisatie tot de mogelijkheid behoort. De toetsingscriteria kwamen grotendeels overeen met die uit 1990. De vraag of het pand wel of niet voldoet aan de milieueisen, bijvoorbeeld de stankcirkel van een nabijgelegen bedrijf, werd als niet relevant beschouwd omdat bij de beoordeling van de milieuvergunningen in 2004 naar de feitelijke situatie gekeken moest worden.

### **Beleidsafwegingen**

Aan de hand van de inventarisatie heeft men in 2004 nieuw beleid geformuleerd. Het doel van het beleid voor noodwoningen in 1990 was het beëindigen van de bewoning van de woningen of het opplussen van de woningen naar reguliere woningen, zodat ze voldeden aan het bouwbesluit. Met het wegbestemmen van de noodwoningen in 1990 is vorm gegeven aan deze gewenste uitsterfconstructie.

Uit de inventarisatie in 2004 bleek dat de noodwoningen na 1990 nauwelijks waren veranderd en nog steeds niet voldeden aan het bouwbesluit. Dit is logisch omdat drastische verbouwingen of herbouw niet zijn toegestaan voor panden die vallen onder het overgangsrecht.

Verschillende eigenaren en/of bewoners hebben zich in het verleden bij de gemeente gemeld met het verzoek de noodwoning met een verbouwing te mogen opplussen naar of vervangen voor een reguliere woning, al dan niet op een andere plek.

Doordat deze woningen onder het overgangsrecht waren gebracht was het niet mogelijk medewerking te verlenen aan deze verzoeken. Daarom is in 2004 besloten te komen tot een herijking van het bestaande beleid voor noodwoningen uit 1990.

Het wederom onder het overgangsrecht brengen van de woning achtte men destijds niet wenselijk. Voor de betreffende noodwoningen is de uitsterfconstructie zoals beoogd in het overgangsrecht een erg zwaar middel omdat na het beëindigen van de bewoning deze panden doorgaans niet bruikbaar waren voor een andere functie. De noodwoningen werden al vele tientallen jaren, vaak met medeweten van de gemeente, bewoond. Verder verscheen er rond 2004 veel jurisprudentie over het voor de tweede keer onder het overgangsrecht brengen van gebruik naar aanleiding van het permanent bewonen van recreatiewoningen.

Uiteindelijk is in het bestemmingsplan in 2011 gekozen voor een zogenaamde "behoudende" woonbestemming voor de noodwoningen. De woningen kregen een bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'noodwoning'. In het bestemmingsplan werden onderstaande randvoorwaarden gekoppeld aan deze aanduiding:

Op bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- noodwoning' mag de bebouwing die bestaat op het moment van ter inzage legging van het ontwerp- bestemmingsplan gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd met inachtneming van de bestaande oppervlakte, goot- en nokhoogte. Uitbreiding is niet toegestaan.

Hiermee werden de woningen uit het overgangsrecht gehaald en werd aan de woningen een aparte status toegekend. Alleen de maten en inhoud van de bestaande woning worden gelegaliseerd; uitbreiding is immers niet mogelijk.

### **Beleidslijn**

Naar aanleiding van de inventarisatie zijn in het beleid uit 2004 de woningen in drie categorieën opgedeeld. Elke categorie is voorzien van een eigen aanpak.

1. 'te legaliseren' woningen: woningen die direct gelegaliseerd kunnen worden. Deze woningen zijn gelegaliseerd door het bestemmen als reguliere woning;
2. 'ja mits' woningen: woningen die op termijn wellicht gelegaliseerd kunnen worden;

Een aantal woningen kan alleen na een herbouw of een ingrijpende verbouwing voldoen aan het bouwbesluit, mits uit de bijbehorende onderzoeken blijkt dat er geen bezwaren vanuit milieutechnisch oogpunt is. Voor die percelen die aan alle andere criteria voldoen maar bewoners op korte termijn geen bouwplannen hadden, is in het bestemmingsplan een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de aanduiding 'noodwoning'. In de wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande randvoorwaarden geformuleerd:

- De woning moet gelegen zijn op een eigen volwaardig erf van 500m<sup>2</sup> met een frontbreedte van 16m<sup>1</sup>.
  - Het perceel moet gelegen zijn aan een verharde openbare weg waarop het perceel kan worden ontsloten.
  - Voor het overige gelden de regels van de bestemming 'Wonen.'
3. Niet legaliseerbare woningen

Voor woningen die niet te legaliseren zijn gaat de voorkeur uit naar saneren. Zonder actieve houding van de gemeente was het niet aannemelijk dat de bewoning binnen de planperiode van 10 jaar zou worden beëindigd. Omdat uitkopen of onteigenen niet de voorkeur had, is de bewoners de mogelijkheid geboden een sociale koopwoning te kopen tegen de reguliere koopprijs zonder dat men een plaats op de daarvoor bestemde wachtlijst diende te hebben. Die woningen waar geen gebruik is gemaakt van de stimuleringsmaatregel in combinatie met het beëindigen van de bewoning hebben in het daaropvolgende bestemmingsplan de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'noodwoning' gekregen.

### **Aantallen**

In 2004 zijn in totaal 23 woningen geïnventariseerd en ingedeeld in categorieën, te weten:

| Categorie                         | Aantal noodwoningen |
|-----------------------------------|---------------------|
| Te legaliseren                    | 7                   |
| Ja mits – wellicht legaliseerbaar | 9                   |
| Niet legaliseerbare woningen      | 7                   |

Verder waren er 2 woningen die een afzonderlijke bestemming kregen, te weten 'noodwoning – onder de bescherming van het overgangsrecht valt'. Dit waren de Kanaaldijk-Zuid 3 en Haagdoornweg 27a.

Kanttekening: alleen woningen met aanduiding 'noodwoning' zijn betrokken bij huidige beleid. Het beleid is niet van toepassing op nieuwe illegale bewoning van opstallen in het buitengebied.



### **3. Evaluatie huidige beleid**

#### **3.1 *Noodzaak evaluatie en herijking beleid***

In 2004 hebben 23 woningen de aanduiding 'noodwoning' gekregen. Inmiddels zijn we 13 jaar verder en ondanks het gekozen beleid in 2004 is de aanwezigheid van de aanduiding 'noodwoning' in een bestemmingsplan regelmatig onderwerp van gesprek.

Zo is de noodwoning een terugkerend fenomeen bij de controle van het buitengebied in deelgebieden. Tevens komen er af en toe burgers bij de gemeente informeren naar de mogelijkheden van de noodwoningen.

Verder is er discussie over de kwaliteit van een aantal van deze noodwoningen. Iedereen heeft in Nederland recht op een woning die veilig, gezond, bruikbaar en energiezuinig is. De noodwoningen voldoen niet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt voor bestaande bouw tijdens bewoning van de noodwoningen en zeker niet aan de verscherpte eisen uit het Bouwbesluit op dit moment. In principe is het mogelijk op basis van de woningwet af te dwingen te investeren in de woning. Hier zitten wel de nodige juridische haken en ogen aan. Daar waar de woning in slechte staat verkeert, zorgt dit ook nog stedenbouwkundig gezien voor een onwenselijke situatie. Onduidelijk is of alle noodwoningen, die niet voldoen aan het Bouwbesluit, ook in slechte staat zijn.

Ook andere kenmerken van een aantal noodwoningen leiden tot stedenbouwkundige bezwaren, te weten de situering in de tweede lijn achter bestaande bebouwing of het krappe perceel. Bij aanwezigheid van noodwoningen in de nabijheid van burens ontstaat het risico op burenruzies en juridische problemen zoals het recht van overpad (privaatrechtelijke bezwaren). Het is nu nog onduidelijk hoeveel noodwoningen zo gesitueerd zijn dat ze leiden tot voornoemde bezwaren.

De vraag rijst hoeveel noodwoningen er nog aanwezig zijn en of bij deze woningen er bezwaren spelen als gevolg van hun slechte staat en situering. In het verlengde hiervan is de vraag of het noodzakelijk is het beleid te herijken en te zoeken naar andere beleidsrichtingen en oplossingen.

#### **3.2 *Stand van zaken 2017***

Voor het herijken van het beleid is het wenselijk inzicht te krijgen in de bestaande situatie en de effecten van het beleid uit 2004.

Om meer inzicht te krijgen in de bestaande situatie heeft een bureaustudie en veldonderzoek plaats gevonden. Er zijn bestemmingsplannen geraadpleegd en vergunningen bekeken. Tevens is op locatie gekeken naar de feitelijke situatie (vanaf de weg).

Een aantal van de 21 noodwoningen uit 2004 hebben in het vigerend bestemmingsplan geen aanduiding 'noodwoning' meer. Het gaat om 12 van de 21 noodwoningen. In onderstaande overzicht weergegeven om welke woningen het gaat en hoe de wijziging heeft plaatsgevonden.

| nr | Adres              | Onderbouwing wijziging   |
|----|--------------------|--|
| 1  | Broekkant 5        | Na beëindiging veehouderij noodwoning omzet naar reguliere woning middels bestemmingsplan 'Broekkant 4 en 5', vastgesteld op 25-09-2013  |
| 2  | Hoijserstraat 18   | Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State in 2013 was de gemeente genoodzaakt de twee woningen bij het bedrijf (waaronder noodwoning) te bestemmen als bedrijfswoning. De aanduiding 'noodwoning' is hiermee komen te vervallen.   |
| 3  | Kerkendijk 160     | In het bestemmingsplan uit 2011 heeft de woning geen aanduiding 'noodwoning' meer. Er is geen onderbouwing terug te vinden over waarom de aanduiding is verwijderd (in onder andere de toelichting, nota van inspraak en nota van zienswijzen). Naar alle waarschijnlijkheid heeft de eigenaar gebruik gemaakt van de stimuleringsregeling waarbij een koopwoning in de bebouwde kom is aangeboden.  |
| 4  | Lieropsedijk 64    | De omzetting naar een reguliere woonbestemming is planologisch geregeld in het veegplan II Buitengebied 2016   |
|    | Nieuwendijk 126    | De omzetting naar een reguliere woonbestemming is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Nieuwendijk 126 Someren', vastgesteld 07-03-2013.  |
| 5  | Oude Goorenweg 5   | De omzetting naar een reguliere woonbestemming is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren, wijziging Oude Goorenweg 5', vastgesteld op 29-22-2013   |
| 6  | Smulderslaan 38    | In het bestemmingsplan 2011 is de noodwoning een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf geworden. Er is geen onderbouwing terug te vinden van de reden van de wijziging (in onder andere de toelichting, nota van inspraak en nota van zienswijzen). Er is geen afzonderlijk postzegelplan gevonden, die de wijziging planologisch heeft geregeld.   |
| 7  | Vaarselstraat 99a  | In het bestemmingsplan 2011 is de noodwoning een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf geworden. Er is geen onderbouwing terug te vinden van de reden van de wijziging (in onder andere de toelichting, nota van inspraak en nota van zienswijzen). Er is geen afzonderlijk postzegelplan gevonden, die de wijziging planologisch heeft geregeld.   |
| 8  | Kanaaldijk-zuid 38 | In het bestemmingsplan uit 2014 hebben de 5 bedrijfswoningen bij het agrarische bedrijf die niet als zodanig allemaal bestemd waren, waaronder de noodwoning een woonbestemming gekregen na beëindiging van de iv-tak van het bedrijf. Het bedrijf heeft nu de bestemming paardenhouderij en machinale houtzagerij. Dit is gebeurd naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Buitengebied Someren uit 2011..                     |
| 9  | Kerkendijk 49a     | In het bestemmingsplan uit 2011 is de noodwoning volledig wegbestemd door verwijderen van de bestemming 'wonen' en aanduiding 'noodwoning'. Er is geen onderbouwing terug te vinden over waarom de woonbestemming met aanduiding 'noodwoning' zijn verwijderd (in onder andere de toelichting, nota van inspraak en nota van zienswijzen). Er is geen afzonderlijk postzegelplan gevonden, die de wijziging planologisch heeft geregeld.                                 |
| 10 | Lieropsedijk 30    | De omzetting naar een reguliere woonbestemming is planologisch geregeld in het veegplan II Buitengebied 2016   |
| 11 | Haagdoornweg 27a   | In het bestemmingsplan uit 2011 is de noodwoning bestemd als een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. Er is geen onderbouwing terug te vinden over de wijziging (in onder andere de toelichting, nota van inspraak en nota van zienswijzen). Er is geen afzonderlijk postzegelplan gevonden, die de wijziging planologisch heeft geregeld.  |
| 12 | Smulderslaan 31    | De noodwoning was onderdeel van het agrarisch bedrijf aan de Smulderslaan 33. In het bestemmingsplan uit 2011 en 2014 heeft de noodwoning geen aanduiding 'noodwoning' meer. Er is geen onderbouwing terug te vinden over waarom de woonbestemming en aanduiding 'noodwoning' zijn verwijderd (in onder andere de toelichting, nota van inspraak en nota van zienswijzen). Er is geen afzonderlijk postzegelplan gevonden, die de wijziging planologisch heeft geregeld. |

### 3.3 Resultaten beleid 2004

Van de 21 woningen die in 2004 de aanduiding 'noodwoning' heeft gekregen zijn 11 woningen omgezet naar een reguliere woonbestemming, bedrijfswoning of is de woonbestemming met aanduiding verwijderd. Dit is een vermindering van het aantal noodwoningen met meer dan 50%.

Bijna alle adressen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid de noodwoning om te zetten naar een reguliere burger- of bedrijfswoning.

Slechts op één locatie is de bewoning van de noodwoning beëindigd. Onduidelijk is of deze eigenaar gebruik heeft gemaakt van de stimuleringsmaatregel, waarbij de mogelijkheid werd geboden een sociale koopwoning te kopen tegen de reguliere koopprijs zonder dat men een plaats op de daarvoor bestemde wachtlijst diende te hebben. Hieruit kan de conclusie getrokken worden dat deze stimuleringsmaatregel nauwelijks tot geen effect heeft gehad.

## **4. Herijking huidige beleid**

### **4.1 Inventarisatie**

Van de 21 noodwoningen uit 2004 hebben 10 woningen nog de aanduiding 'noodwoning'. Alvorens nieuw beleid is geformuleerd zijn alle adressen met een aanduiding 'noodwoning' nader onderzocht middels bureauonderzoek en een veldbezoek vanaf de weg.

Per locatie is een groot scala aan aspecten onderzocht, te weten:

- Samenvatting van de conclusie uit de inventarisatie uit 1990 en 2004;
- Wijze van bestemmen in vigerend bestemmingsplan;
- Noodwoning nog feitelijk aanwezig;
- Noodwoning nog bewoond;
- Leeftijd van de bewoner;
- Type gebouw (o.a. woning/garage bij woning/schuur bij bedrijf)
- Bouwkundige staat;
- Inhoud woning;
- Vergunning aanwezig voor herbouw/vernieuwing etc.;
- Voldoet aan bouwverordening;
- Volwaardig erf (>500 m<sup>2</sup> en breedte minimaal 16 m) aanwezig of te creëren;
- Goede ontsluiting/eigen inrit aanwezig of te creëren;
- Eigen kadastraal perceel;
- Stedenbouwkundige belemmeringen (niet in 2e lijn etc.);
- Herbouw op dezelfde plek mogelijk;
- Herbouw op andere plek nabij bestaande woning mogelijk;
- Milieu-afstanden en goed woon- en leefklimaat;
- Ligging in bebouwingsconcentratie;
- Noodzaak tot actie over te gaan i.v.m. leefomstandigheden, veiligheid etc.

### **4.2 Uitgangspunten nieuwe beleid**

Er is naar zo'n breed scala aan aspecten gekeken om een nauwkeurig beeld te krijgen van de feitelijke situatie, zodat gezocht kan worden naar een goede herijking van het huidige beleid. Het inzichtelijk maken van al deze aspecten vormt ook een hulpmiddel om te bezien wat de reden kan zijn dat tot op heden nog niet overgegaan is tot herbouw van de woning of beëindiging van de bewoning.

Uit het onderzoek is gebleken dat bovenstaande aspecten per noodwoning verschillen. Het formuleren van één of twee strategieën voor die woningen die niet bestemd kunnen worden als reguliere woning, zoals is gebeurd in 2004, is om die reden niet zinvol. De grote diversiteit in noodwoningen vraagt om maatwerk per locatie.

Het eerste uitgangspunt voor de herijking van het beleid is maatwerk per locatie.

Een tweede uitgangspunt voor het nieuwe beleid is niet het terugdringen van het aantal woningen met de aanduiding 'noodwoning' in zijn algemeenheid als hoofddoel te stellen maar alleen daar

actief te sturen waar de noodwoning leidt tot bezwaren. Dit kan het gevolg zijn van de staat van de woning (esthetiek en leefomstandigheden) en/of de ligging van de woning (stedenbouwkundige en privaatrechtelijke bezwaren). Een relatief goede staat en omvang van de woning is naar verwachting een belangrijke reden waarom eigenaren niet overgaan tot herbouw of grondige verbouwing. Indien de staat goed is stuit de huidige situatie bij de gemeente ook niet op grote bezwaren met betrekking tot esthetiek of leefomstandigheden. Er dient per locatie overwogen te worden of het überhaupt nodig is om actief in te grijpen of te sturen.

In paragraaf 3.3 is stilgestaan bij de resultaten van het gekozen beleid met bijbehorende instrumenten uit 2004. Het mogelijk maken van een omzetting naar een reguliere woning via een wijzigingsbevoegdheid heeft de afgelopen decennia zijn vruchten afgeworpen. De vraag is of het inzetten van dit planologische instrument voldoende is om ook de overige noodwoningen om te zetten naar een reguliere woning of de bewoning te beëindigen.

In 1990 en 2004 zijn vooral planologische instrumenten ingezet, te weten het anders bestemmen van noodwoningen dan in het voorgaande bestemmingsplan was gedaan en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in 2004. Het beleid is in 2004 aangevuld met een beleidsmatig instrument, te weten een stimuleringsregeling uit 2004 voor een koopwoning in de bebouwde kom. Kenmerkend voor deze instrumenten is dat de eigenaren zelf initiatief dienden te nemen indien ze gebruik wilden maken van de mogelijkheden die deze instrumenten boden.

Het derde uitgangspunt van dit nieuwe beleid is het toevoegen van een nieuwe strategie, te weten een persoonlijke benadering. Iedere locatie is uniek en zo ook de wensen van de eigenaren. De behoeftes van de eigenaren bepalen in grote mate wat er in de toekomst gebeurt met de noodwoningen. Stimuleringsmaatregelen die niet aansluiten bij de wensen van eigenaren zijn waarschijnlijk niet succesvol.

Daarom wordt in een aantal gevallen voorgesteld om aan de hand van keukentafelgesprekken met de eigenaren te bespreken wat hun wensen zijn voor de toekomst. Een dergelijke werkwijze past ook binnen de manier van werken die we toepassen bij de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied in deelgebieden. Vervolgens kan samen met de eigenaar worden gezocht naar een nieuwe situatie die past binnen de wettelijke kaders en het (provinciale en gemeentelijke) beleid.

Samengevat vormen onderstaande drie uitgangspunten de basis voor het nieuwe beleid:

1. maatwerk per locatie;
2. alleen daar actief te sturen waar de noodwoning leidt tot bezwaren, zoals door de staat van de woning (esthetisch bezwaren en leefomstandigheden) en/of stedenbouwkundige en privaatrechtelijke bezwaren door de ligging van de woning;
3. het toevoegen van een nieuwe strategie, te weten een persoonlijke benadering;

### **4.3 Opplussen naar een normale woning**

In 2004 is er voor gekozen de noodwoningen niet meer onder het overgangsrecht te brengen maar ze in de huidige omvang positief te bestemmen met een aanduiding 'noodwoning'. De afgelopen maanden is er overleg geweest met de provincie. Daarin is vooral stilgestaan bij de vraag of de

noodwoning volgens de regels van de provincie een bestaand recht vertegenwoordigt. Dit is relevant bij het bepalen van de mogelijkheden voor herbouw van de noodwoning en opplussen naar een normale woning.

Woningen met een aanduiding 'noodwoning' binnen de bestemming 'Wonen' hebben een eigen bestemmingsvlak gekregen. De provincie heeft in het overleg bevestigd dat daar waar de noodwoning een eigen bestemmingsvlak heeft, er sprake is van een bestaand recht en de woning een zelfstandige woontitel heeft.

Binnen de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het opplussen van woningen met een aanduiding 'noodwoning' naar een normale woning. Deze wijzigingsbevoegdheid past daarmee in het provinciale beleid omdat deze gevallen niet beschouwd worden als nieuwvestiging c.q. het creëren van een nieuwe zelfstandige woontitel. Het gaat slechts om het verruimen van de bouwmogelijkheden van de noodwoning met bijgebouwen van de huidige omvang naar de standaard maatvoering voor reguliere woningen (inhoud woning maximaal 750 m<sup>3</sup> en bijgebouwen maximaal 100 m). Aangezien het gaat om een verruiming van de planologische mogelijkheden dient dit wel gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap ex. artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

### **Geen zelfstandige woontitel**

De noodwoningen bij een (agraris)ch) bedrijf hebben geen eigen bestemmingsvlak maar maken onderdeel uit van het bestemmingsvlak voor het (agraris)ch) bedrijf. Dit komt omdat niet voldaan kan worden aan de minimale milieufstanden tussen het (agraris)ch) bedrijf en de noodwoning. Door het ontbreken van een eigen bestemmingsvlak 'wonen' kan de noodwoning niet beschouwd worden als een woning met een zelfstandige woontitel.

Het verplaatsen van de noodwoning en opplussen naar een normale woning met een eigen bestemmingsvlak 'wonen' beschouwd de provincie als nieuwvestiging. Het gaat hier namelijk om het opsplitsen van één (agraris)ch) bedrijfsbestemming naar twee bestemmingen (bedrijfsbestemming en nieuwe woonbestemming). Indien de eigenaar de wens heeft de noodwoning te verplaatsen en op te plussen naar een normale woning is door het ontbreken van een woontitel dit alleen mogelijk met het kopen van een volledige ruimte-voor-ruimte titel.

Bovenstaande wil niet zeggen dat de noodwoningen zonder zelfstandige woontitel onder het overgangsrecht vallen. De aanwezigheid van de noodwoning in zijn huidige omvang en het gebruik van het pand als woning zijn positief bestemd.

Indien vanuit oogpunt van stedenbouw of leefomstandigheden geen aanleiding is actie te ondernemen en de eigenaar zelf geen wensen tot herbouw heeft wordt geen actie ondernomen. Er wordt pas in overleg getreden met de provincie over de mogelijkheden van het op dat moment geldende provinciale beleid op het moment dat er wel een behoefte ontstaat voor herbouw van de noodwoning. Ook als in de toekomst het (agraris)ch) bedrijf beëindigd wordt en de bestemming van het totale bestemmingsvlak omgezet moet worden, wordt dan pas in overleg getreden met de provincie om te zoeken naar een passende oplossing.

#### 4.4 *Herbouw buiten bestaand bestemmingsvlak*

Een aantal noodwoningen zijn gelegen in de tweede lijn achter een reguliere woning of ander gebouw van een andere eigenaar. Dit is stedenbouwkundig gezien geen ideale situatie. Tevens is er een verhoogd risico op burenruzies en juridische problemen zoals het recht van overpad. Daar waar de woning in goede staat verkeert, is de eigenaar waarschijnlijk niet geneigd snel over te gaan tot een grootschalige verbouwing of herbouw. Daar waar wel interesse is in herbouw is de huidige locatie van de woning op de tweede lijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Het provinciaal beleid bood in het verleden uitsluitend de mogelijkheid te herbouwen op de bestaande fundering. Met de komst van de Verordening ruimte zijn deze mogelijkheden al wat verruimd. Herbouw is toegestaan binnen het bestaande bouwperceel. Daar waar in de Verordening ruimte 2014 gesproken wordt over een bestaand bouwperceel wordt daaronder verstaan het perceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> toestaat.

In het overleg met de provincie is in zijn algemeenheid gesproken over herbouw van woningen buiten het bestaand bouwperceel. De provincie heeft uitgesproken hier zeer terughoudend in te zijn en te blijven. Ook als de noodwoning een eigen bestemmingsvlak 'wonen' heeft en dus een zelfstandige woontitel heeft, is de provincie kritisch.

Daarom is er voor gekozen op het moment dat er een behoefte ontstaat aan verplaatsing inzichtelijk te maken welke knelpunten er leven en voordelen de herbouw aansluitend aan het bestaande bouwperceel biedt voor die concrete situatie. Gedacht kan worden aan beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens wordt in overleg getreden met de provincie om een maatwerkoplossing te zoeken voor die specifieke situatie.

#### 4.5 *Onderbouwing en strategie per adres*

In onderstaande paragraaf is aan de hand van de drie uitgangspunten van het nieuwe beleid per locatie een strategie en vervolgactie op maat geformuleerd. Om de leesbaarheid te vergroten zijn de noodwoningen opgedeeld in een aantal categorieën op basis van hun specifieke kenmerken.

##### **Categorie 1                      Herbouwd**

In de afgelopen jaren zijn 2 noodwoningen zijn herbouwd conform de huidige eisen uit o.a. het Bouwbesluit. Deze woningen hebben echter nog steeds een aanduiding 'noodwoning'. Het betreft onderstaande percelen:

| nr | Adres         | Onderbouwing  | Strategie en vervolgacties   |
|----|---------------|---|--|
| 1  | Brugstraat 33 | Er is in 2005 een vergunning verleend voor herbouw van de noodwoning. De herbouwde woning voldoet aan de huidige regels. De woning heeft nog aanduiding 'noodwoning' maar kan beschouwd worden als een reguliere woning. De voorkeur gaat uit naar het planologisch regelen van de omzetting naar een reguliere woning. | De aanduiding 'noodwoning' is niet verwijderd van de verbeelding, terwijl na de herbouw van de woning hij voldoet aan alle eisen van een reguliere woning. De planologische omzetting van de noodwoningen naar een normale burgerwoning wordt meegenomen met een aankomend veegplan of bestemmingsplan buitengebied voor het betreffende deelgebied. |

|   |                |   |  |
|---|----------------|---|--|
| 2 | Achterbroek 30 | De eigenaren hebben in 2004/2005 verzocht om de woning te bestemmen als reguliere woning (dus de aanduiding noodwoning eraf te halen). Hier is de gemeente mee akkoord gegaan en is de toezegging gedaan dit in de eerste algehele herziening te regelen. Dit is vervolgens niet gebeurd, waardoor de aanduiding nog aanwezig is. | De aanduiding 'noodwoning' is niet verwijderd van de verbeelding, terwijl na de herbouw van de woning hij voldoet aan alle eisen van een reguliere woning. De planologische omzetting van de noodwoningen naar een normale burgerwoning wordt meegenomen met een aankomend veegplan of bestemmingsplan buitengebied voor het betreffende deelgebied. |
|---|----------------|---|--|

## Categorie 2 Niet meer bewoond

Uit de inventarisatie blijkt dat er op dit moment 2 noodwoningen niet bewoond worden. Daar waar al lange tijd geen bewoning meer plaatsvindt van de noodwoning is de vraag hoe om te gaan met de planologische aanduiding 'noodwoning'. Het gaat om onderstaande percelen:

| nr | Adres            | Onderbouwing   | Strategie en vervolgacties   |
|----|------------------|--|--|
| 3  | Brimweg 19       | Het betreft hier een bijgebouw bij de woning die is aangeduid als noodwoning. Vanaf 2015 is er niemand meer ingeschreven/is het pand onbewoond. Het pand heeft niet de uitstraling en kwaliteit van een normale woning. Vanuit esthetisch oogpunt en de leefomstandigheden is het ondernemen van actie wenselijk.  | Nu de noodwoning niet meer bewoond is, gaat de voorkeur uit naar het verwijderen van de bestemming 'Wonen – noodwoning', waardoor het bijgebouw weer onderdeel gaat uitmaken van de bijbehorende reguliere woning.<br><br>Voorgesteld wordt in overleg te treden met de eigenaar van het perceel en te informeren naar bezwaren tegen het verwijderen van de aanduiding. |
| 4  | Heikantstraat 27 | De noodwoning verkeert in slechte staat. Hij maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Heikantstraat/Dellerweg/Ruiter 2010. De herbouw van de noodwoning op een andere locatie vormt fase 2 van het project, die mogelijk wordt gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Vanuit esthetisch oogpunt en de leefomstandigheden is het ondernemen van actie wenselijk. | In de partiele herziening uit 2010 was de intentie op termijn de noodwoning te herbouwen. Maar inmiddels wordt de noodwoning niet meer bewoond.<br>Voorgesteld wordt in overleg te treden met de eigenaar van het perceel en te informeren naar de toekomstwensen c.q. of er nog invulling gegeven wordt aan de plannen voor herbouw van de noodwoning in fase 2.        |

## Categorie 3 Matige tot slechte staat woning

In het beleid in 2004 is voor een aantal noodwoningen geconcludeerd dat de noodwoning te wijzigen is naar een reguliere woning na grondige verbouwing of herbouw. Soms is het tevens nodig andere acties te ondernemen om over te kunnen gaan tot omzetting, bijvoorbeeld de aankoop van extra gronden of verplaatsing van de woning elders op het perceel. Uit paragraaf 3.4 lijkt dat veel eigenaren van de noodwoningen de afgelopen decennia hier gebruik van hebben gemaakt (11 van 21 woningen). Onderstaande percelen kunnen onder voorwaarden omgezet worden naar een reguliere woning.

| nr | Adres         | Onderbouwing  | Strategie op hoofdlijnen en vervolgacties  |
|----|---------------|---|--|
| 5  | Oeijenbraak 2 | Het betreft een noodgebouw van samengestelde units (oud houten klaslokaal). In 2001 is een handhavingstraject gestart voor verwijderen van de noodwoning. Dit traject is nooit doorgezet maar in het bestemmingsplan van 2011 is de noodwoning voorzien van een aanduiding. De woning voldoet niet aan het bouwbesluit en voldoet niet aan de wensen omtrent beeldkwaliteit van woningen in het buitengebied. Doordat de woning niet zichtbaar is vanaf de weg is niet achterhaald of de noodwoning in goede of slechte staat verkeert. Wel is duidelijk dat de woning niet de uitstraling en kwaliteit heeft van een normale woning. | Voorgesteld wordt om aan de hand van de controle in het kader van de inventarisatie van het buitengebied te achterhalen wat de feitelijke situatie is, waarna in overleg getreden wordt met de eigenaar. |

|   |              |  |   |
|---|--------------|--|---|
|   |              | Doordat de woning niet zichtbaar is vanaf de weg spelen er geen esthetische bezwaren. In verband met de leefomstandigheden is het ondernemen van actie wel wenselijk.  |   |
| 6 | Hugterweg 1a | De woning is op dit moment niet om te zetten naar een reguliere woning omdat niet voldaan wordt aan de bouwverordening, aard van de woning, ontsluiting en situering. De woning bevindt zich in slechte staat. Vanuit esthetisch oogpunt en de leefomstandigheden is het ondernemen van actie wenselijk. | De woning is wellicht om te zetten naar een reguliere woning na aankoop naastgelegen perceel. De noodwoning heeft nu een eigen perceel en ontsluiting omdat het perceel te smal is. De noodwoning staat te koop. In de verkoopbrochure is de omzetting naar een reguliere woning na herbouw en bijkopen grond als optie genoemd. Voorgesteld wordt in een vroeg stadium in overleg te treden met de (potentiële) koper van de noodwoning. |

#### Categorie 4 Ligging binnen een bestemming (agrarisch-)bedrijf

Een drietal noodwoningen maken onderdeel uit van een bestemmingsvlak ten behoeve van een (agrarisch) bedrijf. Deze noodwoningen hebben geen zelfstandige woontitel.

Zoals vermeld in paragraaf 4.2 kan, indien de eigenaar de wens heeft de noodwoning te verplaatsen, dit alleen met het kopen van een ruimte-voor-ruimte titel. De nieuwe locatie dient gelegen te zijn in een bebouwingsconcentratie. Het gaat om onderstaande woningen:

| Nr | Adres            | Onderbouwing   | Strategie op hoofdlijnen en vervolgacties   |
|----|------------------|--|---|
| 7  | Molenbrugweg 15a | De woning maakt onderdeel uit van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waar 1 bedrijfswoning is toegestaan. Het betreft een paardenhouderij. Formeel gezien wordt de woning aan de Molenbrugweg 15 beschouwd als de bedrijfswoning, terwijl de eigenaren geen binding hebben met het agrarische bedrijf. De eigenaar van de noodwoning is de eigenaar van het bedrijf.<br>In het kader van deelgebied 1 is initiatief genomen door de eigenaar van Molenbrugweg 15 om de woning aan te duiden als plattelandswoning. Dit wordt meegenomen met het eerstvolgende veegplan. De woning heeft de uitstraling van een stal. | In het verleden heeft de eigenaar kenbaar gemaakt geen behoefte te hebben aan een grotere en/of modernere woning. Het perceel is niet aangewezen als bebouwingsconcentratie. Herbouw van de noodwoning en opplussen naar een normale (bedrijfs-)woning behoort niet tot de mogelijkheden.<br>Vanuit esthetisch oogpunt leidt de uitstraling van een stal op deze plek niet tot hele grote bezwaren. De leefomstandigheden van de woning zijn niet dermate slecht dat actie noodzakelijk is. Daarom wordt voorgesteld vooralsnog geen acties te ondernemen.<br>Indien te zijner tijd wel een behoefte ontstaat voor herbouw van de noodwoning, wordt in overleg getreden met de provincie over de mogelijkheden van het op dat moment geldende provinciale beleid. Ook als in de toekomst het agrarische bedrijf beëindigd wordt en de bestemming van het totale bestemmingsvlak omgezet moet worden wordt op dat moment in afstemming met de provincie gezocht naar een passende oplossing. |
| 8  | Slievenstraat 37 | De woning maakt onderdeel uit van de bestemming "agrarisch verwant bedrijf", waar 1 bedrijfswoning is toegestaan. Het betreft een bedrijf in graszoden. Formeel gezien wordt de woning aan de Slievenstraat 35 beschouwd als de bedrijfswoning. Onduidelijk is of de eigenaar aan de Slievenstraat 35 ook in het bedrijf zit (broer of vader van eigenaar nr. 37). De eigenaar van de noodwoning is in ieder geval de eigenaar van het bedrijf (bron: telefoongids). De noodwoning voldoet niet aan het Bouwbesluit.   | Indien nr. 35 mede-eigenaar is van het bedrijf zijn er feitelijk twee bedrijfswoningen.<br>Als de eigenaar van de woning die aangemerkt wordt als bedrijfswoning op nummer 35 niet mede-eigenaar is van het agrarisch verwante bedrijf ontstaat er een strijdige situatie. Dit zal moeten blijken uit de inventarisatie van het buitengebied, dat op dit moment in deelgebieden wordt opgepakt.<br>Vanuit esthetisch oogpunt leidt de uitstraling van een garage op deze plek niet tot hele grote bezwaren. De leefomstandigheden van de woning zijn niet dermate slecht dat actie noodzakelijk is. Daarom wordt voorgesteld voorlopig geen actie te ondernemen. Op het moment dat er een strijdige situatie wordt geconstateerd tijdens de inventarisatie wordt in overleg getreden met de eigenaar  |



|   |                   |   |  |
|---|-------------------|---|--|
|   |                   |   | op nummer 37 en 35, waarna in overleg getreden wordt met de provincie over de mogelijkheden van het op dat moment geldende provinciale beleid. Ook als in de toekomst het bedrijf beëindigd wordt en de bestemming van het totale bestemmingsvlak omgezet moet worden, wordt op dat moment in afstemming met de provincie gezocht naar een passende oplossing.   |
| 9 |                   | De woning maakt onderdeel uit van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waar 1 bedrijfswoning is toegestaan. Wegens hagelschade is het noodgebouw van binnen volledig gestript en het dak verwijderd. Dit wordt beschouwd als een hagelschadedossier. De hagelschade maakt het noodzakelijk actie te ondernemen. | Herbouw van de noodwoning naar het perceel aansluitend aan het agrarische bestemmingsvlak, waar de noodwoning nu onderdeel van uitmaakt, is in strijd met het provinciale beleid. Dit wordt gezien als nieuwvestiging. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een bebouwingsconcentratie dus herbouw met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling is niet mogelijk. Tevens is er sprake van een overbelaste locatie (te hoge geurbelasting. Dit dossier is reeds in behandeling. Voorgesteld wordt in overleg te treden met de provincie om te zoeken naar een passende oplossing voor deze specifieke situatie. |
|   | <b>De Hoof 30</b> |   |  |

Kanttkening: de aanduiding 'noodwoning' staat op de verbeelding voor de woningen maar komt niet terug in de regels van de bestemming 'Bedrijf en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van het vigerend bestemmingsplan. Indien er geen oplossing is gevonden voor de noodwoningen op de locaties voor een nieuwe bestemmingsplan buitengebied ter inzage gaat, dient deze omissie hersteld te worden.

### **Categorie 5 Stedenbouwkundige bezwaren als gevolg van situering**

Een aantal noodwoningen zijn gelegen in de tweede lijn achter een reguliere woning of ander gebouw van een andere eigenaar. Dit leidt tot een aantal (stedenbouwkundige) bezwaren. Het gaat om onderstaande percelen.

| <b>nr</b> | <b>Adres</b>                            | <b>Onderbouwing</b>   | <b>Strategie op hoofdlijnen en vervolgacties</b>   |
|-----------|---|---|--|
| 10        | Kerkendijk 156                          | De noodwoning ligt in de 2 <sup>e</sup> lijn achter een bestaande woning. De woning verkeert in relatief goede staat en heeft de uitstraling van een normale woning. De woning is gelegen in een bebouwingsconcentratie.  | Er dient onderzocht te worden of herbouw van woningen buiten een bestaand bouwperceel tot de mogelijkheden behoort. Het dossier is reeds in behandeling.   |
| 11        | Lieropsedijk 32<br>(niet op lijst 1990) | De noodwoning ligt in de 2 <sup>e</sup> lijn achter een bestaande schuur op een relatief smal perceel. Het perceel is gelegen in een bebouwingsconcentratie. De woning verkeert in relatief goede staat maar voldoet niet aan het Bouwbesluit. De garage aan de voorzijde van het perceel is ook in eigendom van de bewoner van de noodwoning. Het deel van het perceel met de garage maakt echter onderdeel uit van het bestemmingsvlak van de naastgelegen reguliere woning. De garage op het voorste deel van het perceel in niet al te fraai. De vraag of is dit aanleiding is om actief in te grijpen. De aanwezigheid van de noodwoning op deze locatie en de goede staat waarin de woning verkeert leidt niet tot grote stedenbouwkundige bezwaren. Het is vooral de garage aan de voorzijde van het perceel die een negatieve invloed heeft op de beeldkwaliteit van het perceel met de noodwoning. | Voorgesteld wordt in overleg te treden met de eigenaar om te onderzoeken wat hun toekomstwensen zijn. Gedacht kan worden aan herbouw van de woning aan de voorzijde van het perceel. De woonbestemming ten behoeve van de noodwoning loopt door tot aan de openbare weg. Het bestemmingsvlak is echter aan de zijde van de openbare weg erg smal. Gedacht kan worden aan vergroten van het bestemmingsplan voor de te herbouwen noodwoning en verkleining of vormverandering van het bestemmingsvlak naastgelegen reguliere woning.<br>Indien er geen behoefte bestaat aan herbouw kan gekeken worden of de kwaliteit van voorgelegen schuur verbeterd kan worden. |

#### **4.6 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 dient elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een kwaliteitsverbetering van het landschap te omvatten. Het betreft een rood-met-groen-principe. Dit principe betekent kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. De provincie heeft in 2011 de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' vastgesteld.

Het opplussen van de noodwoningen met een eigen bestemmingsvlak met bijbehorende verruiming van de bouwmogelijkheden naar een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> en 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap ex. artikel 3.2 van de Verordening ruimte. Noodwoningen zonder zelfstandig bestemmingsvlak kunnen alleen verplaatst en omgezet worden tot een normale woning met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Daar waar sprake is van het opplussen van noodwoningen met een zelfstandige woontitel naar een normale woning dient bepaald te worden hoe hoog de gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap ex. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte moet bedragen. Deze kwaliteitsverbetering neemt niet de omvang aan van een ruimte-voor-ruimte titel omdat in dit geval er als sprake is van een bestaande zelfstandige woontitel. Het aankoopbedrag van een ruimte-voor-ruimte titel bedraagt op dit moment € 125.000,- (peildatum november 2017).

In deze handreiking wordt gesteld dat de hoogte van de tegenprestatie afhankelijk is van de financiële meerwaarde van de bestemmingswijziging en de ruimtelijke invloed die een beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. De basisinspanning die de provincie oplegt is dat minimaal 20% van deze waardevermeerdering als kwaliteitsverbetering van het landschap geïnvesteerd moet worden. De verplichte tegenprestatie kan zich beperken tot landschappelijke inpassing over verder gaan zoals een investering in natuur of een sloopverplichting, op locatie of via de sloopbank.

In deze handreiking worden drie denkbare methodes (met varianten) beschreven die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling, te weten:

- maatwerk leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen' op basis van de financiële meerwaarde die wordt bereikt door de bestemmingswijziging;
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

De gemeente heeft vrijheid om zelf te bepalen welke methode zij toepast.

Het omzetten van een woning met de aanduiding 'noodwoning' naar een reguliere noodwoning leidt tot een vergroting van de waarde van het perceel met de woning. Een noodwoning is doorgaans een relatief kleine woning, die met het omzetten naar een reguliere woning vergroot mag worden tot 750 m<sup>3</sup>. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan met de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de noodwoningen naar een reguliere noodwoning in mei 2011 was de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 nog maar net vastgesteld (maart 2011). De nadere

uitwerking van dit artikel met de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' was nog niet vastgesteld. Daarom heeft er ten tijde van het opstellen van de wijzigingsbevoegdheid in 2011 geen afweging plaatsgevonden in hoeverre de ontwikkeling beschouwd moet worden als een ontwikkeling waarbij voldaan moet worden aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte over de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er kan onderscheid gemaakt worden in twee situaties, te weten daar waar herbouw plaatsvindt binnen het huidige bestemmingsplan en het herbouw buiten het bestemmingsvlak betreft.

### **Wijzigingsbevoegdheid: herbouw binnen bestemmingsvlak**

Het verlenen van medewerking aan een wijzigingsbevoegdheid dient getoetst te worden aan het provinciale beleid, waaronder artikel 3.2. Ook voor de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de noodwoning naar een reguliere woning is artikel 3.2 van toepassing.

Voor het berekenen van de hoogte van de tegenprestatie wordt aangesloten bij de sloopbonusregeling. In de raad van 2017 is besloten de sloopverhouding voor het vergroten van woningen aan te passen. In dit beleid is onderstaande verhouding opgenomen:

| Type landschap          | Aantal m <sup>2</sup> te slopen bebouwing om 1 m <sup>3</sup> extra bebouwing mogelijk te maken |
|-------------------------|---|
| EHS                     | 1   |
| Kampenlandschap         | 1 <sup>2</sup> / <sub>3</sub>   |
| Beekdallandschap        | 1 <sup>2</sup> / <sub>3</sub>   |
| Oude heideontginningen  | 2   |
| Jonge heideontginningen | 2 <sup>1</sup> / <sub>3</sub>   |
| Bebouwingsconcentraties | 1 <sup>2</sup> / <sub>3</sub>   |

Laten we met een rekenvoorbeeld verduidelijken wat dit betekent. We gaan uit van een herbouw van de noodwoning van 450 m<sup>3</sup> naar 750 m<sup>3</sup> in de oude heideontginning. Dit betekent een uitbreidingswens van 300 m<sup>3</sup> en de voorwaarde dat 2 m<sup>2</sup> gesloopt moet worden voor 1 m<sup>3</sup> extra bebouw de totale oppervlakte aan te slopen bebouwing 600 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **Herbouw buiten het bestemmingsvlak**

In een aantal gevallen is herbouw binnen het bestaande bestemmingsvlak niet mogelijk en wenselijk. Bij herbouw op een andere locatie wordt de nieuwe woning op een gunstigere plek op een ruimer perceel gesitueerd. Er is sprake van een grotere economische meerwaarde dan alleen het vergroten van de inhoud van de woning.

Er wordt een nieuw bestemmingsvlak 'wonen' toegevoegd op agrarische gronden waar op dit moment niet gebouwd mag worden enerzijds. Anderzijds wordt het bouwrecht van een woning van 450 m<sup>3</sup> met een aanduiding 'noodwoning' binnen een bestemmingsvlak 'wonen' weggenomen.

De waardevermeerdering van een normale woning op een gunstige plek ten opzichte van een noodwoning op een stedenbouwkundig ongewenste locatie is afhankelijk van vele factoren, zoals de huidige omvang en staat van de noodwoning, de ligging in de huidige en nieuwe situatie etc. Daarom wordt er voor gekozen daar waar herbouw op maat te maken op basis van een taxatie.

### **Vergroting van het bestemmingsvlak**

Bij berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient ook een tegenprestatie gevraagd te worden voor vergroting van het bestemmingsvlak. Op dit moment werkt de gemeente aan het opstellen van richtlijnen voor de waardevermeerdering van een vergroting van een bestemmingsplan 'wonen'. Deze richtlijnen dienen gehanteerd te worden bij het berekenen van de tegenprestatie.

## 5. Eindconclusie en aanbevelingen

In 1990 en 2004 is er beleid geformuleerd voor de noodwoningen in het buitengebied van Someren. In dit beleid zijn vooral planologische instrumenten ingezet, te weten de wijze van bestemmen van noodwoningen en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Het beleid is in 2004 aangevuld met een stimuleringsregeling, waarbij bewoners de mogelijkheid is geboden een sociale koopwoning te kopen tegen de reguliere koopprijs zonder dat men een plaats op de daarvoor bestemde wachtlijst diende te hebben. Eigenaren moesten zelf initiatief nemen indien ze gebruik wilden maken van de mogelijkheden die deze instrumenten boden.

Sinds die tijd is het aantal noodwoningen in de gemeente relatief ver teruggebracht. Van de 21 woningen die in 2004 de aanduiding 'noodwoning' kregen zijn 11 woningen omgezet naar een reguliere burger- of bedrijfswoning of is de woonbestemming met aanduiding 'noodwoning' er af gehaald.

Uit de inventarisatie blijkt dat er op dit moment nog 11 woningen in Someren een aanduiding 'noodwoning' hebben. 10 noodwoningen waren reeds aanwezig in 2004 en 1 noodwoning is na 2014 als zodanig aangeduid.

Gebleken is dat ieder situatie uniek is. Dit vraagt om maatwerk per locatie. In deze beleidsnota is per locatie een individuele strategie bepaald.

Wat opvalt in deze strategie is dat voor een aantal adressen gekozen is voor een persoonlijke aanpak waarin aan de hand van keukentafelgesprekken geprobeerd wordt samen met de eigenaar te kijken naar wat hun wensen zijn en wat er mogelijk is.

Verder wordt aanbevolen alleen daar actief te sturen waar de noodwoning leidt tot bezwaren, zoals door de staat van de woning (esthetisch bezwaren en leefomstandigheden) en/of stedenbouwkundige en privaatrechtelijke bezwaren door de ligging van de woning. Daar waar geen (grote) bezwaren voordoen moet de aanduiding 'noodwoning' ook niet meer al probleem beschouwd worden.

Tot slot wordt voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de noodwoning naar een reguliere woning op basis van artikel 3.2 'kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte een tegenprestatie verplicht gesteld. Er wordt hierbij aangesloten bij de sloopbonusregeling met gewijzigde sloopverhoudingen voor uitbreiding van woning uit april 2017. Voor de herbouw van de woning op een locatie elders dient een berekening gemaakt te worden van de huidige en toekomstige waarden om de hoogte van de tegenprestatie te bepalen.



Gemeente  
Someren