



gemeente

Oost Gelre

Beleidsregels

Wonen in de kap

Concept september 2023

Inhoudsopgave

Beleidsregels Wonen in de kap	3
1. Inleiding.....	3
2. Aanleiding	3
3. Bevoegdheid	3
4. Toepassen beleid.....	4
5. Definities	5
6. Voorwaarden wonen in de kap	6
Bijlage(n).....	8
Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde, quickscan inventarisatie. Gelders Genootschap, 27 maart 2023.....	8

Beleidsregels Wonen in de kap

1. Inleiding

Momenteel is in het bestemmingsplan voor het centrum van Lichtenvoorde opgenomen dat woningen in de kap niet zijn toegestaan. Het gaat dan om gehele zelfstandige wooneenheden en kamerbewoning direct onder de kap van een gebouw. Dergelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan aangezien deze veelal leiden tot onwenselijke situaties. Bij wonen direct onder de kap van een gebouw is de woonkwaliteit lager. Dit komt onder andere door het ontbreken van een buitenruimte. Daarnaast ontbreekt het aan voldoende woonruimte. Dit leidt tot het creëren van nieuwe openingen in de kap, zoals het toevoegen van dakkapellen. Het eindresultaat is een verstoord aanzicht van gebouwen en aantasting van karakteristieke kappen in de centra van Lichtenvoorde en Groenlo.

Binnen het huidige bestemmingsplan voor het centrum van Lichtenvoorde bestaat de mogelijkheid af te wijken met een omgevingsvergunning en medewerking te verlenen. Gelet op de realisatie van mogelijke onwenselijke situaties, zoals hiervoor beschreven, wordt hier alsnog terughoudend mee om gegaan. Hetzelfde uitgangspunt wordt toegepast voor gevallen van wonen in de kap in het centrum van Groenlo.

2. Aanleiding

In de praktijk is gebleken dat bij steeds meer aanvragen wonen in de kap onderdeel uit maakt van de ontwikkeling. Voor elk van deze gevallen wordt nagegaan of en hoe meegewerkt kan worden. Uit het al dan niet toepassen van dergelijk maatwerk kunnen inmiddels kaders en voorwaarden gedestilleerd worden.

Zo blijkt een duidelijk verschil tussen het toestaan van wonen in de kap bij bestaande bouw en bij nieuwbouw. Bij bestaande bouw leidt wonen in de kap eerder tot onwenselijke situaties zoals onvoldoende woonkwaliteit en aantasting van karakteristieke kappen en aanzichten. Bij nieuwbouw kan vaak aan de voorkant rekening worden gehouden met dergelijke voorwaarden. Hieruit blijkt al dat er randvoorwaarden geformuleerd moeten worden om deze twee toepassingen van wonen in de kap af te kunnen wegen.

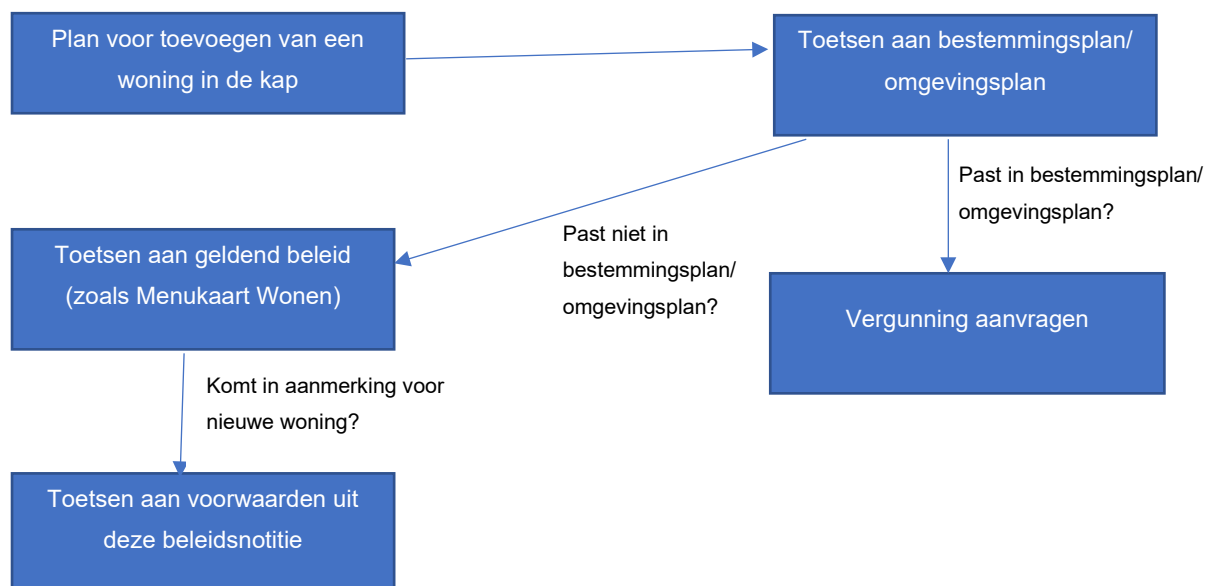
Met voorliggende beleidsnotitie worden voorwaarden gegeven waarbinnen medewerking aan wonen in de kap toegestaan is. Het hiervoor omschreven onderscheid tussen wonen in de kap bij bestaande bouw en wonen in de kap bij nieuwbouw betekent dat ervoor gekozen wordt om bij bestaande bouw terughoudend om te gaan met medewerking ('nee, tenzij'-houding), terwijl we voor nieuwbouw een meer positieve houding innemen ('ja, mits'-houding).

3. Bevoegdheid

De beleidsregels worden vastgesteld ter uitvoering van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c. jo. artikel 2.12 lid 1 sub a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4. Toepassen beleid

Deze beleidsnotitie is een aanvulling/uitwerking van bestaand beleid. Een plan voor het toevoegen van een woning moet in eerste instantie worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Past het niet in het bestemmingsplan, dan moet eerst worden gekeken of het plan past in het geldende beleid om een extra woning toe te voegen. Wanneer dit het geval is moet aan de voorwaarden uit het beleid worden voldaan om een zelfstandige woonfunctie onder de kap toe te voegen. Deze manier waarop het beleid wordt toegepast, is in afbeelding 1 schematisch weergegeven.



Afbeelding 1: schematische weergave toepassen beleid

Deze beleidsnotitie is van toepassing op de centra en aanloopstraten van Lichtenvoorde en Groenlo. Het gaat daarbij om zelfstandige wooneenheden in de kap, waarmee bedoeld wordt dat alle ruimten ten behoeve van de woonfunctie zich onder de kap bevinden. Alleen slaapkamers onder de kap wordt dus bijvoorbeeld niet gezien als een zelfstandige wooneenheid in de kap.

5. Definities

In dit beleid gelden de volgende definities.

Definitie (karakteristieke) kap

Met een kap wordt bedoeld: een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakschilden onder een hellingshoek van elk tenminste 15° en ten hoogste 75° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken.

Voor de definitie van een 'karakteristieke kap' wordt gebruikgemaakt van het rapport 'Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde', d.d. 27 maart 2023, welke als bijlage bij deze beleidsnotitie is gevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van dit stuk. De definitie van een 'karakteristieke kap' luidt als volgt:

“Een ‘karakteristieke kap’ is een kap, dat vanwege haar cultuurhistorie of architectuur opvalt en waaraan op lokaal niveau belang wordt gehecht vanwege de verschijningsvorm (beeldwaarde) en/of de cultuurhistorische waarde. De kap heeft een betekenis voor de karakteristiek van het stadse,- dorps- of landschapsbeeld ter plekke. Ze zijn het waard om behouden te blijven en in geval van wijziging verdienen zij voldoende aandacht en een respectvolle behandeling, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige karakteristieken.”

Het desbetreffende rapport heeft voor de historische hoofdkernen Groenlo en Lichtenvoorde geïnventariseerd welke kappen van gebouwen als karakteristiek zijn aan te merken. De inventarisatie heeft geleid tot een tabel met daarin alle kappen in het onderzoeksgebied, waarbij kappen van na 1965 (einde wederopbouwperiode) niet zijn opgenomen. Het rapport, en specifiek de tabel in dat rapport, maakt onderdeel uit van dit beleid en dient ter definiëring van het begrip 'karakteristieke kap'.

Definitie bestand

Bestaan is ten tijde van inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan (of omgevingsplan).

6. Voorwaarden wonen in de kap

Om te bepalen of er medewerking kan worden verleend aan een zelfstandige wooneenheid in de kap moet een plan getoetst worden aan de volgende voorwaarden.

Is het bestaande bouw of nieuwbouw?

Met 'bestaande bouw' wordt bedoeld het bestaande pand. Ook als het dak wordt vernieuwd wordt dit nog steeds als bestaande bouw gezien. Bij nieuwbouw gaat het om volledige nieuwbouw; dat wil zeggen (her)bouw van een geheel pand.

Voor bestaande bouw ga verder onder A, voor nieuwbouw ga verder onder B.

A. Bestaande bouw

Bij bestaande bouw is wonen in de kap in principe niet toegestaan. Onder strikte voorwaarden is in bepaalde gevallen wonen in de kap alsnog mogelijk. Hiervoor dient vooroverleg met de gemeente plaats te vinden waarbij de volgende punten in ieder geval onderbouwd moeten worden:

1. Er is geen sprake van een karakteristieke kap, zoals begrepen in het rapport 'Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde', d.d. 27 maart 2023. Waarbij begrepen dat waar in het rapport aangegeven is dat nader onderzoek noodzakelijk is, er nader onderzoek moet plaatsvinden.
2. Er is geen sprake van vervanging of vernieuwing van de kap; tenzij het vernieuwing betreft in het kader van duurzaamheid (sedumdaken, isolerende maatregelen, et cetera). De bestaande maatvoering is daarbij leidend, tenzij om zwaarwegende redenen hiervan afgeweken moet worden.
3. Het toevoegen van dakkapellen, dakopbouwen, loggia's, (in pandige) balkons en soortgelijke constructies is alleen toegestaan wanneer deze gerealiseerd worden in verhouding tot de kap.
4. Er moet sprake zijn van een kwalitatief goed woon- en leefklimaat, waaronder in ieder geval begrepen:
 - a. het plan dient te voldoen aan het Bouwbesluit, waaronder begrepen voldoende daglichttoetreding; en
 - b. er dient sprake te zijn van voldoende ruimte onder de kap om een wooneenheid te realiseren;
 - c. er dient sprake te zijn van minimaal 50 m² bruto vloeroppervlak (bvo);
 - d. in het geval van een schuine kap geldt dat vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 2100 mm niet meegeteld wordt voor het bruto vloeroppervlak (bvo).
5. Er mag geen sprake zijn van onevenredige negatieve invloed op de directe leefomgeving, waarbij te denken valt aan inkijk in andere woningen en privacy.
6. Er moet worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid.
7. De ontwikkeling dient per saldo geen negatief effect te hebben op de ruimtelijke kwaliteit, architectuur en de stedenbouwkundige uitstraling van het plangebied en de omgeving. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan het plan ter bevordering van de kwaliteit op deze punten.

B. Nieuwbouw

Zelfstandige wooneenheden onder de kap zijn toegestaan bij nieuwbouw, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Woningen in de kap moeten stedenbouwkundig verantwoord worden uitgevoerd, waarbij in ieder geval naar de volgende punten moet worden gekeken:
 - a. verhouding kap in relatie tot de rest van het pand;
 - b. dat de hoeveelheid dakkapellen, dakramen, loggia's, (in pandige) balkons, etc. ondergeschikt is aan de kap;
 - c. het ontwerp dient passend te zijn in de omgeving;
 - d. passend en aansluitend bij het straatbeeld, waarbij de kwaliteit leidend is en niet het aantal wooneenheden.
2. Er moet sprake zijn van een kwalitatief goed woon- en leefklimaat, waaronder in ieder geval begrepen:
 - a. het plan dient te voldoen aan het Bouwbesluit, waaronder begrepen voldoende daglichttoetreding en buitenruimte; en
 - b. er dient sprake te zijn van voldoende ruimte onder de kap om een wooneenheid te realiseren;
 - c. er dient sprake te zijn van minimaal 50 m² bruto vloeroppervlak (bvo);
 - d. in het geval van een schuine kap geldt dat vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 2100 mm niet meegeteld wordt voor het bruto vloeroppervlak (bvo);
 - e. de vloer onder een trap of hellingbaan telt wel mee.
3. Er mag geen sprake zijn van onevenredige negatieve invloed op de directe leefomgeving, waarbij te denken valt aan inkijk in andere woningen en privacy.
4. Er moet worden voldaan aan het geldende parkeerbeleid.
5. Versterking van klimaatadaptieve maatregelen op eigen terrein.
6. De ontwikkeling dient per saldo geen negatief effect te hebben op de ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige uitstraling van het plangebied en de omgeving. Burgemeester en wethouders kunnen voorschriften verbinden aan het plan ter bevordering van de kwaliteit op deze punten.

Uitzondering

Als de ontwikkeling per saldo een groter belang dient in het stedelijk weefsel van het dorp of de stad dan de afwegingen in dit beleid kan Burgemeester en Wethouders afwijken van bovenstaand beleid en toch wonen in de kap toestaan, mits de ruimtelijke kwaliteit, de stedenbouwkundige uitstraling van de locatie bevorderd worden.

Bijlage(n)

**Karakteristieke kappen in Groenlo en Lichtenvoorde,
quicksan inventarisatie. Gelders Genootschap, 27
maart 2023**



gemeente

Oost Gelre