

Bij het vaststellen van de 50 m² norm voor woningen is het, zoals de wethouder toelichtte op 28-9-2016 tijdens de raadvergadering bij de behandeling van het Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (HBW), de bedoeling geweest dat o.a. voorzien zou worden in een fietsenberging en parkeerruimte:

“We hebben aangesloten bij de 50 m² in een aantal volkshuisvestelijke uitgangspunten, die we ook hebben als het bijvoorbeeld gaat om de parkeernorm en de verplichting tot fietsenberging.”

In het bestemmingsplan HBW wordt dit gedefinieerd als: “tenminste 50 m²”.

In het ontwerpbestemmingsplan HBW II is dit veranderd in: “minstens 50 m²”.

Dit houdt in “groter dan of gelijk aan 50 m²”.

Het bouwbesluit kent echter deze regels over een buitenberging:

“Artikel 4.31. Aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen

1. Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.”

en deze regels over een buitenruimte:

“Artikel 4.35. Aanwezigheid, afmetingen en bereikbaarheid

1. Een woonfunctie heeft een niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m, die rechtstreeks bereikbaar is vanuit een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van die woonfunctie.

2. In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de buitenruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte aan buitenruimte ten minste 1 m² per op die buitenruimte aangewezen woonfunctie bedraagt, met een minimum van 4 m² en een breedte van ten minste 1,3 m. De buitenruimte is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar of via gemeenschappelijke ruimten.”

Dat betekent dat volgens het bouwbesluit een nieuwbouwwoning van exact 50 m² geen eigen buitenberging en buitenruimte hoeft te hebben. Dat is dus niet wat het bestemmingsplan HBW beoogt.

Bovendien geldt voor een woning van 50 m² een norm van 0,3 parkeerplaats terwijl voor woningen groter dan 50 m² een norm van 1,1 parkeerplaats geldt.

Herstel van deze fout

De ingeslopen fout in de lokale regelgeving kan makkelijk gerepareerd worden in het Bestemmingsplan HBW II door overal in de regels en toelichting “ten minste 50 m²”, “niet kleiner dan 50 m²” of een vergelijkbare formulering te vervangen door “groter dan 50 m²”.

In de Beleidsregels huisvestingsvergunning onttrekking onzelfstandige woonruimte en woningvorming 2019 kan dan “24 tot 50 m²” vervangen worden door “24 tot en met 50 m²”.