

## Beleidsregels nieuwe woningen (2019) Definitief

Beleidsregels nieuwe woningen (2019)

Overweging

Wij vinden het wenselijk om in beleidsregels invulling te geven aan onze bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de regels in een bestemmingsplan of beheersverordening, zodat:

1. zorgvuldig en snel uitvoering kan worden gegeven aan het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling
2. burgers, ondernemers en adviseurs vooraf inzicht hebben in de haalbaarheid van een initiatief om woonruimte te realiseren.

Reikwijdte

In de beleidsregels is bepaald onder welke voorwaarden wij toepassing kunnen geven aan de bevoegdheid om in afwijking van de regels in een bestemmingsplan of beheersverordening een omgevingsvergunning te verlenen voor nieuwe woningen. De beleidsregels hebben betrekking op plannen voor de realisatie van maximaal 5 woningen. Plannen met een omvang groter dan 5 woningen worden meer projectmatig behandeld (zie hiervoor het Uitvoeringsprogramma Woonvisie).

Deze beleidsregels moeten worden beschouwd als aanvulling op de beleidsregels "Toepassen planologische afwijkingen", zoals vastgesteld op 8 juli 2014 en de beleidsregels "Herziene beleidsregels toepassen planologische afwijkingen", zoals door ons vastgesteld op 27 oktober 2015. Daar waar beleidsregels strijdig zijn met elkaar, zijn de "Beleidsregels nieuwe woningen (2019)" van toepassing.

West-Terschelling, 12 februari 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong, J.B. Wassink,  
secretaris/directeur burgemeester

### REGELS

College van burgemeester en wethouders.

Gemeente Terschelling.

(versie 16 januari 2019)

Artikel 1. Begripsbepalingen

Agrarisch bouwperceel

Gronden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel" zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Polder behorend bij het besluit van 25 november 2015 of een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Polder.

Bedrijfsgebouw

Gebouwen bedoeld voor de bedrijfsvoering op gronden met de bestemming "Agrarisch", "Agrarisch – Paardenhouderij", "Bedrijf", "Cultuur en Ontspanning", "Detailhandel", "Horeca", "Maatschappelijk", "Recreatie – 1", en "Recreatie – 2" zoals opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen, uitgezonderd de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein Nieuwedijk.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan, zoals bedoeld in hoofdstuk 3 Wet ruimtelijke ordening, of beheersverordening, zoals bedoeld in hoofdstuk 3A Wet ruimtelijke ordening.

Gevelrooilijn

De gevelrooilijn is een denkbeeldige lijn waarop de gevel van een woonhuis is geplaatst, parallel aan de naastgelegen weg.

Kavelpaspoort

Advies tot stand gekomen door specifieke werkwijze (zie Uitvoeringsprogramma Woonvisie) met als doel een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke onderbouwing van initiatief, dat gebruikt kan worden voor de ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag omgevingsvergunning.

#### Nije Pleats advies

Advies tot stand gekomen door specifieke werkwijze met als doel om agrarische gebouwen in te passen in het landschap. Zie <http://www.husenhiem.nl/projecten/nije-pleats/>

#### Tijdelijke huisvesting

De huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen voor de duur van maximaal 9 maanden per jaar.

#### Woning

Een gebouw, uitsluitend bedoeld voor niet-recreatieve bewoning of een uitsluitend voor niet-recreatieve bewoning bedoeld gedeelte van een gebouw

#### Woonbestemming

De bestemmingen "Wonen", "Wonen – 1", "Wonen – 2" en "Woondoeleinden" zoals opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen.

#### Woonhuis

Een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden, gelegen op een perceel met een woonbestemming.

### Artikel 2. Wijze van meten

#### De oppervlakte van een woonhuis

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een oversteek groter dan 75 cm worden in de oppervlakte mee berekend.

#### De oppervlakte van een bedrijfsgebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een oversteek groter dan 75 cm worden in de oppervlakte mee berekend.

#### De vloeroppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580.

#### De vloeroppervlakte voor tijdelijke huisvesting

De gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580.

### Artikel 3. Meerdere woningen in een woonhuis

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, al of niet na verbouwing of uitbreiding van het woonhuis, mits:

- alle woningen in het woonhuis minimaal een vloeroppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>
- de maatvoering van het woonhuis in overeenstemming is met de bouwregels die daarvoor in het betreffende bestemmingsplan zijn opgenomen
- en de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

### Artikel 4. Woningen in recreatieverblijven

- 4.1. Recreatie-appartementen in woonhuizen

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een recreatie-appartement in een woonhuis als woning, al of niet na verbouwing of uitbreiding van het woonhuis mits:

- alle woningen in het woonhuis minimaal een vloeroppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>
- de maatvoering van het woonhuis in overeenstemming is met de bouwregels die daarvoor in het betreffende bestemmingsplan zijn opgenomen
- de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

- **4.2. Vrijstaande recreatieverblijven op het achtererf**

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de verbouwing of sloop en nieuwbouw van een bestaand recreatieverblijf bij een woonhuis tot woning mits:

- a. de woning een maximale oppervlakte heeft van 55 m<sup>2</sup>
- b. de totale oppervlakte van alle aan- en uitbouwen, bijgebouwen (inclusief de nieuwe woning) bij het woonhuis niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>
- c. de maatvoering van de nieuwe woning in overeenstemming is met de bouwregels in het betreffende bestemmingsplan voor bijgebouwen
- d. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

### **Artikel 5. Woningen in bijgebouwen**

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw bij een woonhuis als woning mits:

- a. er sprake is van maximaal één bijgebouw, dat wordt gebruikt als woning, gelegen binnen het bestemmingsvlak behorend bij een woonhuis
- b. andere vrijstaande bijgebouwen bij het woonhuis niet (langer meer) worden gebruikt als recreatieverblijf
- c. het vrijstaande bijgebouw, dat wordt gebruikt als woning, is gelegen achter de naar de weg gekeerde gevelrooilijn(en) van het woonhuis
- d. de oppervlakte van het vrijstaande bijgebouw, dat wordt gebruikt als woning, maximaal 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedraagt
- e. de totale oppervlakte aan aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan volgens het bestemmingsplan en/of vergunningvrij op het betreffende perceel is toegestaan
- f. de nokhoogte van het vrijstaande bijgebouw, dat wordt gebruikt als woning, niet hoger is dan 7 meter en 0,5 meter lager dan het hoofdgebouw.
- g. de goothoogte van het vrijstaande bijgebouw, dat wordt gebruikt als woning, niet hoger is dan 3 meter
- h. de dakhelling van het vrijstaande bijgebouw, dat wordt gebruikt als woning, niet groter is dan 60°
- i. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling

### **Artikel 6. Woningen op “bestaande” invullocaties**

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits:

- a. de locatie als zodanig is aangemerkt op de kaart “bestaande invullocaties woningen” in bijlage 1
- b. de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur EHS)
- c. de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing
- d. de locatie landschappelijk goed inpasbaar is
- e. bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw
- f. de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- g. op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- h. een woonhuis
  - a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m<sup>2</sup>
  - b. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
  - c. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
  - i. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m<sup>2</sup>
  - j. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
  - k. in overeenstemming met het Kavelaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
  - l. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

### **Artikel 7. Woningen op “nieuwe” woningbouwlocaties**

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits:

- a. de locatie is gelegen binnen het gebied zoals dat is aangemerkt als “zoekgebied nieuwe invullocaties” op de kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” in bijlage 2
- b. de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur EHS)

- c. de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing
- d. de locatie landschappelijk goed inpasbaar is
- e. bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw
- f. de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- g. op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- h. een woonhuis
- i. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m<sup>2</sup>
- j. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
- k. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
- l. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m<sup>2</sup>
- m. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- n. in overeenstemming met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- o. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

#### **Artikel 8. Woningen voor agrarische bedrijven**

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één extra woonhuis bij een agrarisch bedrijf mits:

- a. het woonhuis gelegen is op of direct aansluitend aan het agrarisch bouwperceel en
- b. het woonhuis niet groter is dan 150 m<sup>2</sup>
- c. het woonhuis noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en/of is bedoeld voor huisvesting van de bedrijfsopvolger
- d. in overeenstemming is met het Nije Pleats advies dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- e. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

#### **Artikel 9. Woningen voor tijdelijke huisvesting**

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de tijdelijke huisvesting in bedrijfsgebouwen mits:

- a. de vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor tijdelijke huisvesting niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen op het perceel
- b. De aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

#### **Artikel 10. Slotbepalingen**

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels nieuwe woningen (2019)

## **TOELICHTING**

### **1. Algemeen**

**Op 17 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Terschelling vastgesteld. De visie heeft een looptijd van 2017 tot en met 2021 met een doorkijk naar 2025. Om vaart te kunnen maken met de uitvoering van de Woonvisie is een uitvoeringsprogramma opgesteld.**

**De beleidsregels maken vooraf duidelijk in welke gevallen wij, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een**

omgevingsvergunning kunnen verlenen voor een woningbouwinitiatief. De beleidsregels zien op de realisatie van woningen in woonhuizen, recreatieverblijven en bijgebouwen bij woonhuizen. Daarnaast zijn beleidsregels opgesteld voor woonhuizen op invullocaties, woonhuizen bij agrarische bedrijven en woonruimte bedoeld voor tijdelijke huisvesting. Het gaat daarbij om woningbouwinitiatieven voor maximaal 5 woningen. Hoe wordt omgegaan met initiatieven voor meer dan 5 woningen staat in het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie dat samen met deze beleidsregels is vastgesteld.

### **Waarom beleidsregels?**

#### **Duidelijkheid vooraf voor de burgers**

Vergroting van de voorspelbaarheid van onze besluitvorming stelt burgers beter in staat hun bouwplannen hierop af te stemmen. Beleidsregels geven de burger vooraf inzicht in de haalbaarheid van zijn of haar bouwplan. Dat heeft op zijn beurt weer invloed op de snelheid waarmee een vergunningaanvraag behandeld kan worden.

#### **Duidelijkheid vooraf voor vergunningverleners**

Vooraf keuzes maken welke beslissing wij in een bepaald geval nemen biedt medewerkers meer inzicht in de vraag welk besluit moet volgen op de ingediende vergunningaanvraag. Beleidsregels maken de motivering, waarom wel of niet met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken, eenvoudiger. Daarmee wordt efficiënt werken bevorderd en de waarborg vergroot dat vergunningaanvragen op dezelfde manier worden beoordeeld.

#### **De juridische betekenis van beleidsregels**

Bij het nemen van besluiten op aanvraag om een omgevingsvergunning zijn wij aan onze eigen beleidsregels gebonden. Deze regels passen wij toe op elke nieuwe vergunningaanvraag. Initiatiefnemers kunnen ons hier op

**aanspreken. Uiteraard zijn wij gehouden aan andere wet- en regelgeving die van toepassing is. Indien daaraan voldaan wordt, is toepassing van deze beleidsregels aan de orde.**

### **Onmiddellijke werking**

**De beleidsregels voorzien niet in overgangsrecht omdat met de beleidsregels de bestaande rechten die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen en beheersverordeningen worden gerespecteerd. De regels treden de dag na bekendmaking in werking. Dit houdt in dat de regels ook van toepassing zijn op lopende vergunningaanvragen waarop nog niet is beslist dan wel waar nog een beslissing op bezwaar moet worden genomen.**

## **2. Artikelsgewijze toelichting**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

**In dit artikel worden belangrijke begrippen die worden gebruikt in de beleidsregels nader omschreven zodat het voor iedereen duidelijk is wat er wordt bedoeld. Is een begrip niet opgenomen in de begripsbepalingen dan is het normale spraakgebruik van toepassing.**

### **Artikel 2 Wijze van meten**

**In artikel 2 is aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld de vloeroppervlakte van een woning te bepalen. Een aantal bepalingen over de wijze van meten moeten volgens de wet standaard in een bestemmingsplan worden opgenomen. Deze bepalingen zijn niet opgenomen in artikel 2 maar worden**

wel toegepast bij de beoordeling van aanvragen die worden ingediend.

Het gaat daarbij om hoe de dakhelling, de goothoogte van een bouwwerk, de inhoud van een bouwwerk en de bouwhoogte van een bouwwerk wordt bepaald. Deze standaarden voor de wijze van meten gelden ook bij de toepassing van deze beleidsregels.

### **Artikel 3 Meerdere woningen in een woonhuis**

#### **Bestaande regeling**

In de meeste bestemmingsplannen voor de dorpen is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning. Daaraan zijn (meestal) de volgende voorwaarden verbonden:

- alle woningen hebben een minimale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>
- de toename van het aantal woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwcontingent
- er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In de meeste bestemmingsplannen kunnen wij met een omgevingsvergunning hieraan onze medewerking verlenen. In het bestemmingsplan voor West – Terschelling is deze regeling niet opgenomen. Voor Midsland geldt dat ook zonder omgevingsvergunning een woonhuis gebruikt mag worden voor meer dan één woning.

In principe biedt deze regeling, die is opgenomen in de bestemmingsplannen, voldoende ruimte voor de realisatie van meerdere woningen in een woonhuis. De beleidsregels wijken af



**voor wat betreft de minimale vloeroppervlakte voor een woning en de algemene voorwaarden.**

### **Oppervlakte woonruimte**

**De regel, dat de vloeroppervlakte van elke woning minimaal 75 m2 moet zijn, wordt losgelaten. Om de regeling betaalbaarder te maken voor starters is, in plaats van 75 m2, een minimale vloeroppervlakte van 50 m2 als voorwaarde opgenomen. Daarmee wordt aangesloten bij de vloeroppervlakte van 50 m2 tot 70 m2 voor starters, die in de Woonvisie wordt genoemd.**

**Verkleinen van de minimale vloeroppervlakte van 75 m2 naar 50 m2 heeft ook gevolgen voor de aanpak van de onrechtmatige bewoning van woonhuizen. Als voorbeeld. In een groot woonhuis wordt slechts 60 m2 van de vloeroppervlakte permanent bewoond. De rest van het woonhuis wordt recreatief gebruikt. In dat geval kon er in het verleden sprake zijn van onrechtmatige bewoning. Nu de Beleidsregels nieuwe woningen (2019) van toepassing zijn is dat niet meer het geval. Er wordt immers voldaan aan de vereiste dat minimaal 50 m2 van het vloeroppervlak moet worden gebruikt voor permanente bewoning.**

### **Algemene voorwaarden**

**In de regels van het bestemmingsplan zijn in de meeste gevallen algemene voorwaarden opgenomen. Bijvoorbeeld de voorwaarde dat "er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.", of een daarmee vergelijkbare voorwaarde. In zijn algemeenheid geldt dat, indien er in afwijking van de regels uit het bestemmingsplan een omgevingsvergunning wordt verleend, moet worden aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Daarmee worden ook andere belangen, dan**



**die van de aanvrager, voldoende gewaarborgd. Het opnemen van algemene voorwaarden heeft geen meerwaarde.**

## **Maatvoering woonhuizen**

**Voor de maatvoering van een bestaand woonhuis blijven de bouwregels die daarvoor zijn opgenomen in het bestemmingsplan van toepassing.**

## **Welstandsnota, Bouwverordening en Bouwbesluit**

**Behalve de bebouwingsbepalingen blijven ook de regels die zijn opgenomen in de Welstandsnota, het Bouwbesluit en de Bouwverordening onverkort van toepassing.**

## **Artikel 4 Woningen in recreatieverblijven**

**In artikel 4 is voor twee categorieën van recreatieverblijven een regeling opgenomen die het mogelijk maakt recreatieverblijven te gebruiken voor permanente bewoning. Het gaat om:**

- **recreatie-appartementen in woonhuizen**
- **vrijstaande recreatieverblijven op het achtererf**

## **Artikel 4.1 Recreatie-appartementen in woonhuizen**

### **Bestaande regeling**

**Er is een groot aantal woonhuizen op Terschelling waarin een deel van de ruimte wordt gebruikt als recreatie-appartement. Dat**

**gebruik is in de meeste gevallen in overeenstemming met de regels die daarvoor in de bestemmingplannen zijn opgenomen.**

**In lijn met de regeling in artikel 3 voor “Meerdere woningen in een woonhuis” wordt in artikel 4.1 de mogelijkheid geboden om bestaande recreatie-appartementen in een woonhuis te gebruiken voor permanente bewoning. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn dezelfde als die in artikel 3 voor “Meerdere woningen in een woonhuis” zijn opgenomen.**

## **Artikel 4.2 Vrijstaande recreatieverblijven op het achtererf**

### **Bestaande regeling**

**Bestaande recreatieverblijven bij woonhuizen zijn in de bestemmingsplannen voorzien van een aanduiding waaraan een regeling is gekoppeld die het mogelijk maakt een bijgebouw bij een woonhuis te gebruiken als recreatieverblijf. Wat betreft de maatvoering worden deze recreatieverblijven beschouwd als bijgebouw bij het woonhuis. De maximale oppervlakte voor een dergelijk recreatieverblijf is 55 m<sup>2</sup>.**

**Artikel 4.2 maakt het mogelijk vrijstaande recreatieverblijven bij woonhuizen te gebruiken voor permanente bewoning. De bestaande recreatieverblijven mogen ook worden ver- of herbouwd.**

### **Maatvoering**

**Wat betreft de maatvoering blijft de woning een bijgebouw bij het woonhuis en gelden dezelfde regels als die voor het recreatieverblijf**

van toepassing waren. Op die manier blijft de woning ondergeschikt aan het woonhuis en wordt voorkomen dat het hele erf wordt volgebouwd.

### **Welstandsnota, Bouwverordening en Bouwbesluit**

Behalve de bebouwingsbepalingen blijven ook de regels die zijn opgenomen in de Welstandsnota, het Bouwbesluit en de Bouwverordening onverkort van toepassing.

### **Artikel 5 Woningen in bijgebouwen op het achtererf**

#### **Bestaande regeling**

In de bestemmingsplannen is het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woonhuis als woning niet toegestaan. Het gebruik van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw als bijvoorbeeld slaapkamer of bijkeuken is in de meeste bestemmingsplannen wel toegestaan.

De beleidsregels maken het mogelijk om, vergelijkbaar met de regeling voor bestaande vrijstaande recreatieverblijven op het erf

**bij woonhuizen, permanente bewoning van bijgebouwen onder voorwaarden toe te staan.**

### **Maatvoering**

**Voor de maatvoering wordt uitgegaan van de regeling voor de genoemde recreatieverblijven bij een woonhuis in artikel 4.2.**

### **Welstandsnota, Bouwverordening en Bouwbesluit**

**Behalve de bebouwingsbepalingen blijven ook de regels die zijn opgenomen in de Welstandsnota, het Bouwbesluit en de Bouwverordening onverkort van toepassing.**

### **Artikel 6 Woningen op “bestaande” invullocaties**

#### **Eilandakkoord**

**In het Eilandakkoord 2018 – 2022 is over invullocaties voor woningen het volgende opgenomen.**

**“- bij de notitie invullocaties wordt vastgesteld of de actuele situaties nog actueel zijn.”**

#### **Beleid**

**In de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007 zijn woningbouwlocaties aangewezen in de dorpen buiten West - Terschelling, Midsland en Hoorn. Het ontwerp van deze notitie heeft in 2007 ter inzage gelegen maar is nooit vastgesteld. De locaties zijn wel opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied**

**2008. Dit bestemmingsplan is in 2010 door de Raad van State vernietigd. In reactie daar op is voor elk dorp afzonderlijk een bestemmingsplan opgesteld. In 2011 is besloten in deze bestemmingsplannen geen invullocaties voor woningbouw op te nemen. De reden daarvoor was het ontbreken van de noodzaak om op invullocaties woningen te bouwen en het ontbreken van voldoende ruimte in het woningbouwcontingent.**

**Op grond van het ontwerp van de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw konden ongeveer 35 woningen gebouwd worden. Op 8 van deze locaties zijn inmiddels woningen gebouwd.**

**Ook in het bestemmingsplan Hoorn 2000 waren invullocaties voor woningen opgenomen. Op 19 locaties zijn inmiddels woningen gebouwd. Op 1 locaties is een woning in aanbouw. Drie locaties zijn destijds niet benut. De nog niet bebouwde locaties zijn, net als in de bestemmingsplannen voor de andere dorpen, in het bestemmingsplan Hoorn & De Duunt uit 2013 niet meer als invullocatie voor woningbouw opgenomen.**

## **Beleidsregels**

**Artikel 6 biedt de mogelijkheid om op invullocaties, die in het bestemmingsplan Buitengebied (2008) en het bestemmingsplan Hoorn (2000) als invullocatie waren opgenomen, één of meerdere**

woningen te realiseren. De locaties zijn op de kaart “invullocaties woningen” in bijlage 1 opgenomen.

### **Maatvoering**

Door de maximale maatvoering te beperken ten opzichte van bestaande woonhuizen en woningen wordt de betaalbaarheid voor starters vergroot.

### **Welstandsnota, Bouwverordening en Bouwbesluit**

Behalve de bebouwingsbepalingen blijven ook de regels die zijn opgenomen in de Welstandsnota, het Bouwbesluit en de Bouwverordening onverkort van toepassing.

### **Artikel 7 Woningen op “nieuwe” invullocaties**

#### **Bestaand beleid**

De bestemmingsplannen bieden geen ruimte voor de realisatie van nieuwe woonhuizen op invullocaties.

#### **Nieuwe regeling**

Door particulieren de mogelijkheid te bieden om op een daarvoor geschikte locatie één of meerdere woningen te realiseren kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de woningbouwopgave. Daarbij is het belangrijk dat de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden behouden blijft of wordt versterkt.

**Daarvoor gelden randvoorwaarden die zijn overgenomen uit de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007.**

**Een potentiële bouwlocatie moet liggen binnen het “Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” (bijlage 2). Voor de begrenzing van het zoekgebied is de begrenzing van de bebouwde kom, opgenomen in de “Herziene beleidsregels toepassen planologische afwijkingen 2015”, als uitgangspunt genomen.**

**De bouw van een nieuwe woning op een invullocatie past binnen de bestaande dorpsstructuur. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat bestaande lintbebouwing niet wordt verlengd. De open ruimte tussen de dorpen blijft daardoor behouden.**

**Zo lang er binnen de dorpen voldoende ruimte is om woningen te bouwen is het ongewenst om op gronden te bouwen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Daarmee wordt ook voorkomen dat agrarische gronden, die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland, worden gebruikt voor woningbouw.**

**Ook voor woningen op nieuwe woningbouwlocaties geldt dat voldaan moet worden aan de randvoorwaarden en uitgangspunten**



**die in de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie worden gesteld.**

## **Artikel 8 Woningen bij agrarische bedrijven**

### **Bestaande regeling**

**De bestaande regeling voor agrarische regeling is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Polder dat op 25 november 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij elk agrarisch bedrijf is in principe 1 bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning staat op het agrarisch bouwperceel.**

### **Nieuwe regeling**

**Er is de afgelopen periode door de raad al medewerking verleend aan de realisatie van nieuwe agrarische bedrijfswoningen (één bedrijfswoning tussen Hoorn en Oosterend en twee bedrijfswoningen in Formerum – Zuid). Voor de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering is het belangrijk dat starters en bedrijfsopvolgers, die nu vaak al deel uitmaken van de maatschap, op of nabij het agrarisch bedrijf kunnen wonen. In de nieuwe regeling wordt daar ruimte voor geboden. Voorwaarde daarbij is dat de bedrijfswoning op of direct aansluitend op het agrarisch bouwperceel wordt gebouwd. De bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering en/of is bedoeld voor de bedrijfsopvolger.**

**De nieuwe woningen moet goed ingepast worden in het landschap. Daarvoor wordt een Nije Pleats advies opgesteld dat bepalend is voor de plek en uitstraling van de woning en de inrichting van het**

terrein er omheen. Voor de werkwijze Nije Pleats wordt verwezen naar <http://www.husenhiem.nl/projecten/nije-pleats/>.

## **Artikel 9 Woningen voor tijdelijke huisvesting**

### **Bestaande regeling**

De meeste bestemmingsplannen bieden de mogelijkheid om een deel van de bedrijfsgebouwen te gebruiken voor tijdelijke huisvesting.

### **Bestaande regeling bestemmingsplan Hoorn & De Duunt**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.... in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de ruimten ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van personeel ten hoogste 30% van de

**gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het perceel zal bedragen;**

**2. de personeelsverblijven uitsluitend worden ingericht ten behoeve van de huisvesting van personeel;**

**3. het parkeren ten behoeve van de huisvesting op het eigen erf plaatsvindt;**

**4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;**

**5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.**

### **Nieuwe regeling**

**De regeling is vooral bedoeld om personeel, dat in drukke periodes werkzaam is op het eiland, op een goede manier onderdak te verlenen. In de huidige bestemmingsplannen is daarvoor vaak al een regeling voor opgenomen maar ontbreekt een duidelijke omschrijving van het begrip tijdelijke huisvesting. Daarom is in de**

**begripsbepalingen in artikel 1 duidelijk omschreven wat onder tijdelijke huisvesting wordt verstaan.**

**“De huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen voor de duur van maximaal 9 maanden per jaar.”**

**Voor de norm van maximaal 9 maanden is gekozen in de veronderstelling dat er vooral in de maanden januari, februari, maart minder werk is voor seizoenspersoneel.**

## **Artikel 10 Slotbepalingen**

**In deze slotregel wordt omschreven hoe de beleidsregels aangehaald moeten worden.**

**Beleidsregels nieuwe woningen (2019).**

## **Bijlage 1.**

**Kaart “Bestaande invullocaties woningen”.**

## **Bijlage 2.**

**Kaart “Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties**