

Vierde herziening beleidsregels nieuwe woningen

Overweging

Wij vinden het wenselijk om in beleidsregels invulling te geven aan onze bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de regels die in een bestemmingsplan of beheersverordening zijn vastgelegd, 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 herziening van de “Beleidsregels nieuwe woningen (2019)” zoals vastgesteld op 12 februari 2019, de Eerste herziening Beleidsregels nieuwe woningen (2019) zoals vastgesteld op 17 december 2019, de Tweede herziening Beleidsregels nieuwe woningen (2020) zoals vastgesteld op 28 april 2020 en de Derde herziening Beleidsregels nieuwe woningen (2022) zoals vastgesteld op 11 januari 2022 en als aanvulling op de beleidsregels “Beleidsregels afwijken bestemmingsplan en beheersverordening 2019” zoals vastgesteld op 17 december 2019.

Daar waar beleidsregels strijdig zijn met elkaar, is de “Vierde herziening beleidsregels nieuwe woningen” van toepassing.

REGELS

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.

Bestaand

Bebouwing waarvoor een vergunning is verleend voor 1 november 2019 of voor 1 november 2019 vergunningsvrij gerealiseerd;

Bestemmingsplan

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

Kavelpaspoort

Advies tot stand gekomen door specifieke werkwijze (zie Uitvoeringsprogramma Woonvisie) met als doel een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke onderbouw van initiatief, dat gebruikt kan worden voor de ruimtelijke onderbouw 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 partner, gezin of een daarmee gelijk te stellen persoon of groep personen) voor de duur van maximaal 9 maanden per jaar.

Woning

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

Woonbestemming

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

Woonhuis

Een gebouw, dat één woning, 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.

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, 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 bijgebouw

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, 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, 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 m²
- de maatvoering van het woonhuis in overeenstemming is met de bouwregels die daarvoor in het betreffende bestemmingsplan zijn opgenomen
- het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Artikel 4. Woningen in bestaande bijgebouwen bij woonhuizen

4.1 Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor een woning in een bestaand vrijstaand bijgebouw, mits:

- het bijgebouw gelegen is binnen het bestemmingsvlak behorend bij een woonhuis
- de oppervlakte van (het gedeelte van) het bijgebouw waarin de woning wordt gerealiseerd ten hoogste 100 m² bedraagt.
- het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling

4.2 In afwijking van artikel 4.1 kan het college van burgemeester en wethouders, als een bestaand bijgebouw groter is dan 100 m², een omgevingsvergunning verlenen voor meerdere woningen in een bestaand vrijstaand bijgebouw, mits:

- a. het bijgebouw gelegen is binnen het bestemmingsvlak behorend bij een woonhuis
- b. de oppervlakte van het gedeelte van het bijgebouw waarin woningen worden gerealiseerd ten hoogste 100 m² per woning bedraagt.
- c. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- d. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling

Artikel 5. Woningen in bedrijfsgebouwen bij bedrijven

5.1 Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw en het gebruik van één bedrijfsgebouw bij een bedrijf voor één of meerdere woningen mits:

- a. het bedrijfsgebouw gelegen is binnen het bestemmingsvlak behorend bij een bedrijf
- b. de oppervlakte van het bedrijfsbijgebouw maximaal 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, en ten hoogste, 100 m² bedraagt
- c. de bouwhoogte maximaal 7,00 m bedraagt
- d. de goothoogte maximaal 3,00 m bedraagt
- e. de dakhelling ten hoogste 60o bedraagt
- f. het bedrijfsgebouw past in zijn omgeving hetgeen betekent dat er nadere eisen/beperkingen kunnen worden gesteld aan de genoemde maatvoering onder b t/m e
- g. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- h. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling

5.2 In afwijking van artikel 5.1 kan het college van burgemeester en wethouders, als er sprake is van een gebouw (winkelpand) met de bestemming detailhandel, een omgevingsvergunning verlenen voor één of meerdere woningen in een bestaand, of een uitbreiding van het bestaande, gebouw (winkelpand) mits:

- a. het winkelpand gelegen is binnen het bestemmingsvlak behorend bij de bestemming detailhandel;
- b. alle woningen in het winkelpand minimaal een vloeroppervlakte hebben van minimaal 50 m² en maximaal 100 m²;
- c. de maatvoering van het winkelpand in overeenstemming is met de bouwregels die daarvoor in het betreffende bestemmingsplan zijn opgenomen of onderbouwd afwijken hiervan;
- d. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort 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.

5.3 In afwijking van artikel 5.1 kan het college van burgemeester en wethouders, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor één woning in een bestaand, of een uitbreiding van het bestaande, bedrijfsgebouw bij een bedrijf mits:

- a. het bedrijfsgebouw gelegen is binnen het bestemmingsvlak behorend bij een bedrijf;
- b. de vloeroppervlakte van de te realiseren woning in het bedrijfsgebouw maximaal 50 % van de totale gebruiksoppervlakte van het bedrijfsgebouw bedraagt;
- c. de woning in het bedrijfsgebouw minimaal een vloeroppervlakte van 50 m² en maximaal 100 m² heeft;
- d. de maatvoering van het bedrijfsgebouw in overeenstemming is met de bouwregels die daarvoor in het betreffende bestemmingsplan zijn opgenomen of onderbouwd afwijken hiervan;
- e. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven;
- f. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Artikel 6. Woningen op invullocaties

6.1 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 1

- b. de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- 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
 1. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m²
 2. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
 3. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
 4. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m²
- i. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- j. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- k. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

6.2 In afwijking van het gestelde onder artikel 6.1 lid h onder 4. zijn woningen toegestaan met een maximale vloeroppervlakte van 130 m², mits:

- a. aan de andere regels uit artikel 6.1 wordt voldaan,
- b. de woningen voor de eigen maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden kinderen van initiatiefnemers worden gerealiseerd
- c. er maximaal 12 woningen in deze categorie van 130 m² worden gerealiseerd binnen het Woonprogramma+135+
- d. deze woningen niet in West-Terschelling of Midsland worden gerealiseerd.

Artikel 7. 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 m²
- c. het woonhuis noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en/of is bedoeld voor huisvesting van de bedrijfsopvolger
- d. het bouwplan 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 8. 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 9. Slotbepalingen

9.1 Criteria doelmatige uitvoering

Het college van burgemeester en wethouders kan, voor een doelmatige uitvoering van het uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling, criteria vast stellen op grond waarvan medewerking wordt verleend aan initiatieven voor woningbouwplannen.

9.2 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Gehandeld wordt overeenkomstig deze beleidsregels tenzij dat voor de aanvrager gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregels te dienen doelen.

9.3 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Vierde herziening *Beleidsregels nieuwe woningen*.

West-Terschelling, 28 februari 2023.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

*H.M. de Jong,
secretaris/directeur*

*C.M. van de Pol,
burgemeester*

Bijlage 1.



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. Op 12 februari 2019 heeft het college de Beleidsregels nieuwe woningen vastgesteld. De beleidsregels zijn de afgelopen maanden gebruikt als leidraad bij de keukentafelgesprekken van het adviesteam met initiatiefnemers met woningbouwplannen. Deze gesprekken en andere bijeenkomsten zijn aanleiding geweest om de beleidsregels te herzien. Een aantal categorieën is samengevoegd en de categorie “Woningen in bedrijfsgebouwen bij bedrijven” (artikel 5) is als extra categorie toegevoegd.

De kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” (bijlage 1) is gewijzigd. Na consultatie van de gemeenteraad zijn op 12 februari 2019 door het college de Beleidsregels nieuwe woningen (2019) vastgesteld. Tijdens de raadsbehandeling van de beleidsregels is door het college toegezegd de begrenzing van het zoekgebied voor nieuwe woningbouwlocaties nog eens tegen het licht te houden. Dit in relatie tot het beleid ten aanzien van de zichtlijnen en open ruimten tussen de dorpen. Het voorstel om de begrenzing tussen Hoorn en Lies en tussen Baaiduinen en Kaard aan te passen is behandeld in de raadscommissie van 9 april 2019. Gehoord de beraadslagingen in de commissie is de begrenzing van het zoekgebied op de kaart aangepast. Ook wordt er op de kaart geen onderscheid meer gemaakt tussen fase 1 en fase 2 omdat binnenkort wordt gestart met fase 2.

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 en bijgebouwen bij woonhuizen. Daarnaast zijn beleidsregels opgesteld voor woningen in bedrijfsgebouwen bij bedrijven, woonhuizen op invullocaties, woonhuizen bij agrarische bedrijven en woonruimte bedoeld voor tijdelijke huisvesting.

Het gaat om woningbouwinitiatieven voor maximaal 5 woningen. Hoe wordt omgegaan met initiatieven voor meer dan 5 woningen staat in het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie.

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 oppervlakte van een gebouw, 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 m²
- de toename van het aantal woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwcontingent¹
- 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 omgevingsvergunning² 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.

1) In sommige plannen wordt verwezen naar het Woonplan 2008

2) Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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 (inclusief herzieningen), het Bouwbesluit en de Bouwverordening onverkort van toepassing.

Artikel 4 Woningen in bestaande bijgebouwen bij woonhuizen

Bestaande regeling

In de bestemmingsplannen is het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woonhuis als woning niet toegestaan. In sommige gevallen is het wel toegestaan vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als recreatieverblijf. 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 permanente bewoning van bestaande bijgebouwen onder voorwaarden toe te staan.

Welstandsnota, Bouwverordening en Bouwbesluit

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

Artikel 5 Woningen in bedrijfsgebouwen bij bedrijven

Bestaande regeling

In de bestemmingsplannen is het gebruik van bedrijfsgebouwen als woning niet toegestaan. Wel is in de meeste bestemmingsplannen een regeling voor tijdelijke huisvesting opgenomen (zie ook artikel 8).

De beleidsregels maken het mogelijk om permanente bewoning van bedrijfsgebouwen onder voorwaarden toe te staan.

(toelichting op de Vierde herziening Beleidsregels nieuwe woningen)

Ondanks de mogelijkheid om een woning in een bedrijfsgebouw te kunnen realiseren blijkt in de praktijk dat er ook plannen zijn om in winkelpanden of in kleinere bedrijfsgebouwen woningen te realiseren. Bij detailhandel gaat het veelal om een totale transformatie naar één of meerdere woningen in een voormalig winkelpand of het realiseren van woningen boven de winkel. De huidige regel dat maar

5% van het bestemmingsvlak gebruikt mag worden voor een woning volstaat niet in het geval bij verbouw van winkelpanden. Hiervoor is in artikel 5.2 een ruimere regeling opgenomen. De maatvoering sluit aan bij de andere functiewijzigingen binnen deze beleidsregel.

Ook voldoet de regel van 5% van het bestemmingsvlak niet bij kleinere bedrijven in bijvoorbeeld de bebouwde kom. In een enkel geval wil de eigenaar graag in het bestaande bedrijfspand een (bedrijfs)woning realiseren maar komt niet uit met de genoemde 5% als een bestemmingsvlak bijvoorbeeld maar 500 m² is dan zou een woning maar 25 m² groot mogen worden. Een iets ruimere regeling biedt mogelijkheden zonder afbreuk te doen aan de bedrijfsmatige activiteiten. De te realiseren woning moet qua oppervlakte kleiner of gelijk zijn aan het bedrijfsgedeelte en minimaal 50 m² zijn.

Maatvoering

De regels over de maatvoering en de nadere eisen regeling is er op gericht dat het bedrijfsgebouw ondergeschikt blijft 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 (inclusief herzieningen), het Bouwbesluit en de Bouwverordening onverkort van toepassing.

Artikel 6 Woningen op 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” zoals aangegeven op de kaart in bijlage 1. 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.

(toelichting op de Derde herziening Beleidsregels nieuwe woningen)

In de derde herziening is in artikel 6 in artikel 6.2 de mogelijkheid opgenomen om woningen te realiseren met een vloeroppervlakte van maximaal 130 m².

Binnen het Woonprogramma+135+ worden woningen gerealiseerd voor starters en doorstromers van Terschelling die op dit moment niet of moeilijk aan een woning kunnen komen. Dat betekent de realisatie van goedkope woningen (maximaal €325.000 of €955/maand, prijspeil september 2021). Bovendien moeten deze woningen blijvend betaalbaar zijn (om te voorkomen dat ze over een aantal jaren alsnog voor meer worden verkocht waardoor ze niet meer betaalbaar zijn voor de doelgroep waarvoor ze gebouwd zijn). Blijvende betaalbaarheid wordt onder meer in de hand gehouden door het stellen van een maximum aan de grootte van een woning (max. 100 m² vloeroppervlakte). Het overgrote deel van de initiatiefnemers waarbij het Adviesteam op bezoek is geweest (ruim 50), kan hiermee uit de voeten. Een paar initiatiefnemers kunnen dat niet.

Deze initiatiefnemers willen woningen bouwen voor hun kinderen, waar ze tot in lengte van jaren kunnen blijven wonen, ook als de gezinnen van hun kinderen uitbreiden. Starters zonder doorstroming dus. Deze kinderen passen wel binnen de doelgroep van het woonprogramma.

Voor deze categorie is door de initiatiefnemers een woning gewenst van maximaal 130 m² vloeroppervlakte. Op die manier kunnen meer dan 2 slaapkamers gerealiseerd worden; hetgeen noodzakelijk wordt geacht voor groeiende jonge gezinnen.

De mogelijkheid van het bouwen van grotere woningen moet er niet toe leiden dat initiatiefnemers die eerst goed uit de voeten konden met 100 m² nu ook van deze mogelijkheid gebruik willen gaan maken. Dat zou teveel afbreuk doen aan de doelstellingen uit de Woonvisie. Daarom is het aantal te bouwen woningen in deze categorie tot maximaal 130 m² gemaximeerd op 12 woningen; zijnde 15% van het totaal aantal te bouwen woningen door particulieren (85 woningen). In het Uitvoeringsprogramma is de nadruk gelegd op het bouwen in kernen waar de nood het hoogst is en waar de laatste jaren niets of minder is gebouwd. Om die reden was aan West en Midsland nauwelijks extra woningbouwruimte toebedeeld. Het bouwen in deze categorie tot maximaal 130 m² is daarom alleen mogelijk in de dorpen buiten West-Terschelling en Midsland.

De woningen met een maximale vloeroppervlakte van 130 m² mogen gerealiseerd worden voor maximaal € 383.000 (prijspeil september 2021).

Met uitzondering van het gestelde onder artikel 6.1 lid h onder 4 zijn de overige regels uit artikel 6.1 ook van toepassing op deze woningen met een maximale vloeroppervlakte van 130 m².

Artikel 7 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 Formelum – 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 8 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 seizoen personeel.

Artikel 9 Slotbepalingen

Bij de tweede herziening van de beleidsregels is een nieuw artikel 9.1 toegevoegd. Dit artikel ziet op de juridische borging van de bevoegdheid van het college om ter uitvoering van het “Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling” criteria vast te stellen op grond waarvan medewerking wordt verleend aan initiatieven voor woningbouwplannen.

Als artikel 9.2 is de zogenaamde inherente afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Normaal gesproken moet de beleidsregel worden gevolgd. Anders is sprake van een structurele afwijking, en dus eigenlijk wijziging van die beleidsregel. Een enkele afwijking in een normaal geval is al snel in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Maar wanneer handelen overeenkomstig de beleidsregel in een bijzonder geval zou leiden tot gevolgen die onevenredig zijn gezien de doelen van de beleidsregel, is afwijken geoorloofd en geboden. Van bijzondere omstandigheden is sprake als het gaat om omstandigheden waarmee in de beleidsregel geen rekening is gehouden en waarbij strikte toepassing van de beleidsregel zou leiden tot door het bestuur niet beoogde gevolgen.

De kaart “Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” is aangepast naar aanleiding van de behandeling van het voorstel om de begrenzing tussen Hoorn en Lies en tussen Baaiduinen en Kaard aan te passen de raadscommissie van 9 april 2019. Zie de rood omcirkelde gebieden op de kaart “Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties”

In artikel 9.3 wordt omschreven hoe de beleidsregels aangehaald moeten worden.
Herziening *Beleidsregels nieuwe woningen*.