

Reactienota zienswijzen ontwerp Beleidsregels nieuwe woningen 2018
(december 2018)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

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 (*Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling, Programma +135+*) opgesteld. Een belangrijk instrument, om ook particulieren de mogelijkheid te bieden een bijdrage te leveren aan de uitvoering van het uitvoeringsprogramma, zijn de Beleidsregels nieuwe woningen.

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. Voor initiatieven met meer dan 5 woningen en rood voor rood initiatieven wordt gekozen voor een projectmatige aanpak en wordt verwezen naar het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie dat samen met de beleidsregels wordt vastgesteld.

1.2. Inspraak

Het ontwerp van de Beleidsregels nieuwe woningen heeft van vrijdag 26 oktober 2018 t/m donderdag 22 november 2018 ter inzage gelegen. Iedereen kon in deze periode zijn of haar zienswijze op de beleidsregels geven. Van 17 personen en organisaties hebben wij een zienswijze ontvangen. Een kopie van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1. Ook de provincie is gevraagd om een reactie op het uitvoeringsprogramma en de beleidsregels (*zie bijlage 2*). De provincie heeft geen opmerkingen over de inhoud van de beleidsregels. Wel geeft ze aan dat bij toepassing van de buitenplanse procedure een voorontwerp van het betreffende plan ter advisering aan de provincie moet worden voorgelegd.

1.3. Leeswijzer

In de voorliggende reactienota zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op twee onderwerpen die in verschillende zienswijzen aan de orde zijn gesteld. Het gaat daarbij om:

- de functie en begrenzing en functie van het zoekgebied, waarbinnen naar nieuwe woningbouwlocaties kan worden gezocht (2.1).
- de regels voor bijgebouwen die gebruikt mogen worden voor permanente bewoning (2.2).

Vervolgens wordt per zienswijze de samenvatting en gemeentelijke reactie weergegeven.

NB. Voor een beter begrip van de reactie op de individuele zienswijzen is het raadzaam eerst de paragrafen 2.1 en 2.2 te lezen!

Bijlage 1

Kopie ingekomen zienswijzen.

Bijlage 2

Kopie reactie Gedeputeerde Staten van Fryslân.

Bijlage 3

Aanpassing artikel 6 en 7.

Bijlage 3a

Aangepaste begrenzing zoekgebied (Kaart “Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties”).

Bijlage 4

Aanpassing artikel 5.

Hoofdstuk 2 Naar aanleiding van de zienswijzen

2.1. Functie en begrenzing zoekgebied

In een aantal zienswijzen wordt de begrenzing van het zoekgebied (zie kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” in bijlage 2 van de beleidsregels) ter discussie gesteld. De ene inspreker vindt het zoekgebied te groot, de andere vindt het zoekgebied te klein. Bij de behandeling van de afzonderlijke zienswijzen wordt daar per geval op ingegaan. Hieronder wordt eerst nog eens uiteengezet wat de functie is van de zoekgebieden en hoe de begrenzing van de zoekgebieden tot stand is gekomen. Opgemerkt wordt dat het zoekgebied direct gekoppeld is aan artikel 7 en dus alleen geldt voor nieuwe invullocaties met een omvang van maximaal 5 woningen. Het zoekgebied is niet relevant voor de mogelijkheden voor nieuwe woningen die op grond van de andere artikelen gerealiseerd kunnen worden. Het zoekgebied is ook niet relevant voor projectmatige woningbouw met een omvang groter dan 5 woningen en in het kader van de rood voor rood regeling.

De functie van de zoekgebieden

Artikel 7 van de Beleidsregels nieuwe woningen biedt de mogelijkheid om binnen de dorpen op een zogenaamde invullocatie één of meerdere woningen te bouwen. Voor elk dorp wordt, met het zoekgebied, de grens aangegeven waarbinnen gezocht kan worden naar geschikte woningbouwlocaties. Dit betekent niet dat alle open ruimte binnen een zoekgebied volgebouwd kan worden. Een ander belangrijk criterium is namelijk het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden. In de toelichting op artikel 7 wordt in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit verwezen naar de randvoorwaarden die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007. Deze randvoorwaarden zijn echter niet expliciet opgenomen in de regels van artikel (6 en) 7. Dit is voor een eenduidige uitleg van de regels wel gewenst. De randvoorwaarden uit de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007 worden daarom alsnog expliciet in artikel (6 en) 7 opgenomen (zie bijlage 3).

Hoe is de begrenzing van het zoekgebied tot stand gekomen?

Belangrijk uitgangspunt voor de begrenzing is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. Dat betekent dat ruimte voor woningbouw eerst binnen “bestaand bebouwd gebied” moet worden gezocht. Door de provincie is de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied” opgenomen in de Verordening Romte Fryslân. Op de kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” in bijlage 2 van de beleidsregels is het “bestaand bebouwd gebied” met een arcering weergegeven.

Als er binnen “bestaand bebouwd gebied” onvoldoende ruimte beschikbaar komt dan wordt ook daarbuiten gezocht naar ruimte voor woningbouw (zie ook hoofdstuk 6 Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling waar in wordt gegaan op de fasering)¹. Op dat moment geldt als begrenzing de Bebouwde kom zoals die is vastgesteld in de “Herziene beleidsregels toepassen planologische afwijkingen” van 27 oktober 2015, uitgezonderd percelen die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur), de verblijfsrecreatiegebieden West aan Zee, Midland aan Zee, Formerum aan Zee, Midland - Noord, Formerum-Noord, kampeerterreinen, agrarische bedrijfspercelen, het havengebied, Dellewal en het bedrijventerrein Nieuwedijk. Bouwen in het Natuurnetwerk Nederland wordt alleen overwogen als er sprake is van projectmatige woningbouw (meer dan 5 woningen) en er binnen de “Bestaand bebouwd gebied” onvoldoende ruimte beschikbaar is.

Op grond van bovenstaande uitgangspunten is de kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” in bijlage 2 van de beleidsregels nog eens tegen het licht gehouden en is de begrenzing aangepast (zie bijlage 3a).

¹ In Hoorn wordt een ruimer gebied aangehouden. Dit vanwege de grote behoefte aan woningen in Hoorn.

2.2. Regels bijgebouwen voor permanente bewoning

Er zijn verschillende zienswijzen die betrekking hebben over de regels voor bijgebouwen die gebruikt kunnen worden voor permanente bewoning. De zienswijzen geven aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar de regeling in artikel 5. Belangrijke randvoorwaarde voor het gebruik van een bijgebouw als woning is dat de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving gewaarborgd blijft. Dat vraagt om een regeling die is afgestemd op:

- de omvang en ligging van het betreffende perceel
 - de omvang en ligging van het woonhuis (hoofdgebouw) en andere bijgebouwen op het perceel
- en tevens gewaarborgd wordt dat de woonruimte geschikt blijft voor de doelgroep.

Gezien de zienswijzen over dit onderwerp en met inachtneming van bovenstaande randvoorwaarde is de regeling in artikel 5 aangepast (*zie bijlage 4*).

Hoofdstuk 3 De zienswijzen

1

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
Gevraagd wordt de begrenzing van het zoekgebied te verruimen zodat het gehele perceel sectie K nummer 1523 (gelegen tussen Oosterend 9B en Oosterend 13) deel uitmaakt van het zoekgebied.	Het perceel ligt buiten de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied”, maar ligt wel binnen de “Bebouwde kom”. Het perceel voldoet aan de criteria op grond waarvan het zoekgebied voor woningen op invullocaties is begrensd (zie ook 2.1).	Het perceel sectie K nummer 1523 wordt in zijn geheel binnen het zoekgebied gebracht.

2

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
Gevraagd wordt de binnenduinrand niet als zoekgebied aan te wijzen maar de ruimte te zoeken aan de noordkant van de Duinweg Hoorn in het bos. De binnenduinrand zou open moet blijven vanwege het zicht op de kerk vanaf de Badweg Hoorn. Dit motief is in het verleden ook door de gemeente zelf gebruikt om een verzoek om medewerking aan de bouw van een seniorenwoning in dit gebied af te wijzen. Meer specifiek wordt gevraagd de percelen sectie K nummer 1349 en sectie K nummer 1350 (Dorpsstraat 61 en 61A in Hoorn) niet aan te wijzen als zoekgebied.	<p>Het perceel ligt buiten de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied”, maar ligt wel binnen de “Bebouwde kom”. Het perceel voldoet aan de criteria op grond waarvan het zoekgebied voor woningen op invullocaties is begrensd.</p> <p>Dit betekent niet dat overal in het zoekgebied maar gebouwd kan worden. Een ander belangrijk criterium is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden. Belangrijk kenmerk van de ruimtelijke structuur van Hoorn is de lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Duinweg Hoorn en de deels nog aanwezige grote open ruimtes daartussen. Dit en andere belangrijke kenmerken van de dorpsbebouwing zijn richtinggevend bij de beoordeling van initiatieven voor woningbouw binnen het zoekgebied.</p> <p>In de toelichting op de Beleidsregels nieuwe woningen wordt in dat kader verwezen naar de randvoorwaarden uit de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007. Deze randvoorwaarden zullen expliciet in artikel 7 worden opgenomen, zodat daarover geen misverstand kan ontstaan.</p> <p>Locaties in het bos aan de noordkant van de Duinweg Hoorn komen in beeld op het moment dat duidelijk is dat er binnen het zoekgebied niet voldoende woningen gerealiseerd kunnen worden. Het bos maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het Natura2000 gebied “Duinen Terschelling” en ligt op het kustfundament. Bouwen in deze gebieden is alleen dan aan orde als er geen alternatieven zijn en er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.</p>	<p>Artikel 6 en 7 van de beleidsregels worden aangevuld met de randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007.</p> <p>Daarnaast zien de regels op het uitsluiten van recreatieve bewoning, meer expliciet appartementen en Bed & Breakfast, waardoor de stichtingskosten en mogelijke toekomstige waardevermindering wordt beperkt.</p> <p><i>Zie bijlage 3.</i></p>

3

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>Bouwen in het open gebied tussen de Dorpsstraat en de Duinweg Hoorn doet afbreuk aan de landschappelijke waarde van het gebied. Het dorp verliest daardoor de aantrekkelijkheid voor de toerist.</p> <p>Ruimte voor woningen moet gezocht worden in ombouw van bestaand vastgoed.</p> <p>Om woon - werkverkeer zoveel mogelijk te voorkomen moet op West gezocht worden naar woonlocaties.</p>	<p>Een belangrijk criterium bij de beoordeling van woningbouwinitiatieven is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden. Belangrijk kenmerk van de ruimtelijke structuur van Hoorn is de lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Duinweg Hoorn en de deels nog aanwezige grote open ruimtes daartussen. Er wordt bij het zoeken naar invullocaties dan ook zeker rekening gehouden met de landschappelijke waarden (en daarmee de aantrekkelijkheid voor de toerist) van het dorp Hoorn.</p> <p>In de toelichting op de Beleidsregels nieuwe woningen wordt in dat kader verwezen naar de randvoorwaarden uit de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007. Deze randvoorwaarden zullen expliciet in artikel 7 worden opgenomen, zodat daarover geen misverstand kan ontstaan.</p> <p>Behalve op West en in Midsland is er ook grote behoefte aan woningen op het oostelijk deel van het eiland. De afgelopen 20 jaar is er vooral gebouwd in Midsland en West- Terschelling. Ook in Hoorn (en andere dorpen om Oost) moeten er woningen worden gebouwd om de voorzieningen, en daarmee de leefbaarheid, in stand te kunnen houden. Daarbij wordt opgemerkt dat de vraag om woonruimte om Oost voor een groot deel afkomstig is van jongeren die daar ook werken of nu al wonen. De stelling dat het woon - werkverkeer zal toenemen als gevolg van een toename van het aantal woningen om Oost is niet zo zwart-wit als gesteld en is van diverse factoren afhankelijk.</p>	<p>Artikel 6 en 7 van de beleidsregels worden aangevuld met de randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007.</p> <p>Daarnaast zien de regels op het uitsluiten van recreatieve bewoning, meer expliciet appartementen en Bed & Breakfast, waardoor de stichtingskosten en mogelijke toekomstige waardestijging wordt beperkt.</p> <p><i>Zie bijlage 3.</i></p>

4

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>Woningbouw op het perceel sectie K nummer 1552 ten westen van het perceel Badweg Hoorn 5 wordt niet op voorhand afgewezen ("omdat we eilanders een huis gunnen"). Woningbouw op dit perceel moet wel passen in de omgeving (uitstraling, hoogte en intensiteit van het gebruik). Daarbij is vooral de intensiteit van het gebruik van belang. Dit omdat de toegang van het perceel sectie K nummer 1552 nu alleen mogelijk is via het perceel Badweg Hoorn 5. Toename van de intensiteit van het gebruik van deze ontsluiting leidt tot het verzakken van de bestrating en het naastgelegen vakantiehuisje. Ook worden in dat geval de gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkt waardoor er schade zal worden geleden. Gevraagd wordt om bij woningbouw op het perceel sectie K nummer 1552 rekening te houden met de belangen van de</p>	<p>Een belangrijk criterium bij de beoordeling van woningbouwinitiatieven is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur en de (karakteristieke) bebouwing. Ook een verkeerstechnisch goede ontsluiting maakt onderdeel uit van de beoordeling van een woningbouwinitiatief.</p> <p>In de toelichting op de Beleidsregels nieuwe woningen wordt in dat kader verwezen naar de randvoorwaarden uit</p>	<p>Artikel 6 en 7 van de beleidsregels worden aangevuld met de randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007.</p> <p>Daarnaast zien de regels op het uitsluiten van recreatieve bewoning, meer expliciet</p>

<p>bewoners van het perceel Badweg Hoorn 5 door de oprit te verplaatsen (of andere geschikte oplossing). Indien er woningen worden gebouwd wordt aangedrongen op vormgeving en situering van de gebouwen die past in de omgeving.</p>	<p>de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007. Deze randvoorwaarden zullen expliciet in artikel 6 en 7 worden opgenomen, zodat daarover geen misverstand kan ontstaan.</p>	<p>appartementen en Bed & Breakfast, waardoor de stichtingskosten en mogelijke toekomstige waardestijging wordt beperkt. <i>Zie bijlage 3.</i></p>
---	---	--

5

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>Alleen in de bebouwde kom en aansluitend/inpassend aan de bestaande bebouwing moet ruimte worden geboden aan woningbouw op invullocaties. Het zoekgebied aan de westkant van IJlkampweg 2 sluit maar op één kant aan op bestaand bebouwd gebied. Bebouwing aan de IJlkampweg zal leiden tot een onwenselijke situatie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. er is geen sprake van aansluiting op bestaande stedelijke bebouwing; 2. het valt buiten de dorpskern en buiten stedelijk gebied; 3. het is niet in harmonie met het karakter van het dorp Hoorn - open structuren aan de polderkant; 4. het biedt de opmaat naar lintbebouwing aan de kwetsbare rand van het open poldergebied; 5. het beïnvloedt de beeldkwaliteit ter plekke negatief; 6. de IJlkampweg is niet voor niets niet-verhard. De argumenten waarom-niet gelden nog steeds. <p>Uitgangspunt moet zijn de huidige begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zoals aangegeven op bijgevoegd kaartje (zie bijlage 1 Kopie zienswijzen).</p>	<p>Het perceel ten westen van IJlkampweg 2 ligt buiten de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied”, maar ligt wel binnen de “Bebouwde kom” en maakt geen onderdeel uit van het natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur). Het perceel voldoet daarmee aan de criteria op grond waarvan het zoekgebied voor woningen op invullocaties is begrensd. Dit betekent niet direct dat het perceel geschikt is als invullocatie voor één of meerdere woningen. In de toelichting op de Beleidsregels nieuwe woningen wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening verwezen naar de randvoorwaarden uit de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007. Deze randvoorwaarden zullen expliciet in artikel 7 worden opgenomen, zodat daarover geen misverstand kan ontstaan.</p> <p>In reactie op de argumenten ter onderbouwing van de stelling dat bebouwing aan de IJlkampweg zal leiden tot een onwenselijke situatie het volgende.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De bebouwing langs de Kunneweg en IJlkampweg is in de Verordening Romte Fryslân aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Het perceel ten westen van IJlkampweg 2 sluit daar op aan; 2. Het betreffende perceel ligt binnen de begrenzing van de bebouwde kom zoals die is opgenomen in de “Herziene beleidsregels toepassen planologische afwijkingen” van 27 oktober 2015. 3. Het is mede afhankelijk van de vormgeving en situering van de bebouwing of er afbreuk wordt gedaan aan de beleving van de openheid aan de polderkant. Dat neemt niet weg dat woningbouw op deze locatie vraagt om een zeer zorgvuldige inpassing in het landschap. 4. Het aanwijzen als zoekgebied voor woningen op invullocaties is niet relevant voor een mogelijke projectmatige uitbreiding. Indien er binnen het zoekgebied onvoldoende ruimte wordt gecreëerd voor woningbouw zal ook daar buiten gezocht moeten 	<p>Artikel 6 en 7 van de beleidsregels worden aangevuld met de randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007.</p> <p>Daarnaast zien de regels op het uitsluiten van recreatieve bewoning, meer expliciet appartementen en Bed & Breakfast, waardoor de stichtingskosten en mogelijke toekomstige waardestijging wordt beperkt. <i>Zie bijlage 3.</i></p>

	<p>worden naar geschikte locaties.</p> <p>5. Zie onder 3.</p> <p>6. Het betreffende perceel kan mogelijk ook direct via de Kunneweg worden ontsloten. Los daarvan is een deel van de IJlkampweg nu ook al voorzien van enige half verharding.</p>	
--	---	--

6

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>Gevraagd wordt het perceel sectie K nummer 1411 (voorheen sectie K nummer 806) te schrappen als zoekgebied. Bebouwing van dit perceel tast de openheid van het gebied tussen de Dorpsstraat en de Duinweg Hoorn te zeer aan en leidt tot dichtslibbing. Dat moet worden voorkomen. Bebouwing op die plek past ook niet in de lintbebouwing die kenmerkend is voor Hoorn. Het perceel is verkeerstechnisch ook niet goed ontsloten.</p>	<p>Het perceel ligt buiten de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied”, maar ligt wel binnen de “Bebouwde kom”. Het perceel voldoet aan de criteria op grond waarvan het zoekgebied voor woningen op invullocaties is begrensd.</p> <p>Dit betekent niet dat overal in het zoekgebied maar gebouwd kan worden. Een ander belangrijk criterium is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden. Belangrijk kenmerk van de ruimtelijke structuur van Hoorn is de lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Duinweg Hoorn en de deels nog aanwezige grote open ruimtes daartussen. Dit en andere belangrijke kenmerken van de dorpsbebouwing zijn richtinggevend bij de beoordeling van initiatieven voor woningbouw binnen het zoekgebied.</p> <p>In de toelichting op de Beleidsregels nieuwe woningen wordt in dat kader verwezen naar de randvoorwaarden uit de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007. Deze randvoorwaarden zullen expliciet in artikel 7 worden opgenomen, zodat daarover geen misverstand kan ontstaan.</p>	<p>Artikel 6 en 7 van de beleidsregels worden aangevuld met de randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007.</p> <p>Daarnaast zien de regels op het uitsluiten van recreatieve bewoning, meer expliciet appartementen en Bed & Breakfast, waardoor de stichtingskosten en mogelijke toekomstige waardevermindering wordt beperkt.</p> <p><i>Zie bijlage 3.</i></p>

7

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>Gevraagd wordt de openheid van het gebied tussen de Dorpsstraat en de Duinweg Hoorn te behouden. Mocht er toch het voornemen bestaan het gebied te bebouwen dan wordt voorgesteld om niet alleen starterswoningen te bouwen maar te differentiëren. Geadviseerd wordt te bouwen in het bestaande lint langs de Dorpsstraat en de zijwegen. Overigens worden vraagtekens gezet bij de ontsluiting van het gebied. Tenslotte wordt er gewezen op het voorkomen van verschillende trekvogelsoorten die het open gebied gebruiken als rustplaats.</p>	<p>Het open gebied tussen de Dorpsstraat en de Duinweg Hoorn ligt in het zoekgebied waar in artikel 7 naar wordt verwezen.</p> <p>Dit betekent niet dat overal in het zoekgebied maar gebouwd kan worden. Een ander belangrijk criterium is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden. Belangrijk kenmerk van de ruimtelijke structuur van Hoorn is de lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Duinweg Hoorn en de deels nog</p>	<p>Artikel 6 en 7 van de beleidsregels worden aangevuld met de randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007.</p> <p>Daarnaast zien de regels op het uitsluiten van recreatieve</p>

	<p>aanwezige grote open ruimtes daartussen. Dit en andere belangrijke kenmerken van de dorpsbebouwing zijn richtinggevend bij de beoordeling van initiatieven voor woningbouw binnen het zoekgebied.</p> <p>In de toelichting op de Beleidsregels nieuwe woningen wordt in dat kader verwezen naar de randvoorwaarden uit de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007. Deze randvoorwaarden zullen expliciet in artikel 7 worden opgenomen, zodat daarover geen misverstand kan ontstaan.</p> <p>Het Uitvoeringsprogramma biedt de mogelijkheid om te differentiëren in type woningen.</p> <p>Een goede verkeerstechnische ontsluiting is één van de randvoorwaarden die expliciet in de regels van artikel 7 wordt opgenomen.</p> <p>Wat betreft de functie van het open gebied als rustplaats voor trekvogelsoorten wordt opgemerkt dat de Wet natuurbescherming de bescherming van vogels regelt. Bij mogelijke woningbouw zal aan de regels van de Wet natuurbescherming voldaan moeten worden.</p>	<p>bewoning, meer expliciet appartementen en Bed & Breakfast, waardoor de stichtingskosten en mogelijke toekomstige waardestijging wordt beperkt. Zie bijlage 3.</p>
--	---	--

8

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>Gevraagd wordt de percelen sectie I nummers 2844, 1268, 1023 en 1053 ten zuiden van de Mersakkersweg (Formerum) op te nemen in het zoekgebied zoals weergegeven op de kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” in bijlage 2 van de beleidsregels. De percelen vormen een aansluitend geheel, vallen binnen de dorpskern van Formerum en zijn geschikt voor woningbouw. Binnen de dorpskern van Formerum zijn verder weinig zoeklocaties. De percelen sluiten ook aan op het perceel Formerum 43 dat wel binnen het zoekgebied valt. Tenslotte wordt aangegeven dat het cranberrybedrijf (Mersakkersweg 5) ook al een ontsluiting heeft aan de Mersakkersweg.</p>	<p>De percelen liggen buiten de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied”, maar wel binnen de “Bebouwde kom” en maken geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De percelen voldoen aan de criteria op grond waarvan het zoekgebied voor woningen op invullocaties is begrensd (zie ook onder 2.1. Begrenzing zoekgebied).</p> <p>Dit betekent niet dat overal in het zoekgebied maar gebouwd kan worden. Een ander belangrijk criterium is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden. Of daar in dit geval sprake van is wordt in het kader van deze beleidsregels geen uitspraak gedaan.</p>	<p>De begrenzing van het zoekgebied wordt aangepast. De betreffende percelen worden in het zoekgebied opgenomen.</p>

9

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
------------	---------	--------------

Gevraagd wordt welke stappen er genomen moeten worden om een woning te realiseren op het perceel Sectie I nummer 1595 (Molenweg 6 in Formerum). De locatie is op de kaart “Bestaande invullocaties woningen” in bijlage 1 van de beleidsregels aangemerkt als invullocatie.	Na vaststelling van de beleidsregels en het uitvoeringsprogramma kan er door de initiatiefnemer een afspraak worden gemaakt met het adviesteam. Samen met de initiatiefnemer wordt dan bekeken of en op welke wijze het mogelijk is om een woning op het betreffende perceel te realiseren.	Geen.
---	---	-------

10

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
De zienswijze betreft het perceel sectie I nummer 2598 ten oosten van Formerum 30. Het perceel is aangewezen als zoekgebied maar komt pas in de tweede fase in beeld als potentiële invullocatie. Gevraagd wordt of het perceel onderdeel uit kan maken van de gronden die in fase 1 in beeld zijn als potentiële invullocatie. Dit ook vanwege de ouderdom van de persoon die de zienswijze heeft ingediend.	<p>In paragraaf 2.1. is uiteengezet hoe de begrenzing van de zoekgebieden en de fasering tot stand is gekomen. Het betreffende perceel ligt buiten de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied”, maar wel binnen de “Bebouwde kom” en maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.</p> <p>Belangrijke reden voor het bouwen in fasen is het uitgangspunt om zorgvuldig met de ruimte om te gaan. De mogelijkheden voor woningbouw worden daarom in de eerste fase gezocht binnen de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied”.² Binnen “bestaand bebouwd gebied” kunnen bouwplannen planologisch het snelst gerealiseerd worden. Fasering geeft ook de mogelijkheid om goed te kunnen volgen of het woningbouwprogramma voldoende bijdraagt aan het oplossen van de knelpunten op de woningmarkt voor starters en doorstromers. Na monitoring van de effecten van de woningbouw in de eerste fase kan, zo nodig, bijstelling van het programma plaatsvinden voor de vervolgfase. In fase 2 komen ook percelen in beeld die gelegen zijn buiten “bestaand bebouwd gebied” maar wel binnen de begrenzing van de “Bebouwde kom”.</p>	Geen.

11

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
Gevraagd wordt om artikel 5 (Woningen in bijgebouwen op het achtererf) ook van toepassing te verklaren op bestaande bijgebouwen die groter zijn dan maximaal toegestane oppervlakte van 55 m ² , genoemd in artikel 5 lid a. Dit vergelijkbaar met de regeling in bestemmingsplannen voor bestaande recreatieverblijven op achtererven die groter zijn dan 55 m ² . Daarvoor geldt dat de bestaande situatie maatgevend is.	De zienswijze is aanleiding om de regeling in artikel 5 nog eens kritisch tegen het daglicht te houden. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. en bijlage 4.	<i>Zie bijlage 4.</i>

12

² In Hoorn wordt een ruimer gebied aangehouden. Dit vanwege de grote behoefte aan woningen in Hoorn.

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>Initiatiefnemer ziet goede mogelijkheden om het perceel sectie H nummer 2532, gelegen aan de rand van Midsland bij het voetbalveld te gebruiken als invullocatie. Zo mogelijk met naastgelegen percelen in eigendom van de gemeente. Er is nog geen uitgewerkt plan.</p> <p>Het is niet duidelijk hoe de begrenzing tot stand is gekomen. Niet helder is waarom het perceel sectie H nummer 3533 geen deel uitmaakt van het zoekgebied. Het lijkt er op dat de grenzen van het zoekgebied zijn afgestemd op diverse wensen en plannen. Niet duidelijk is waarom voor invullocaties een maximum aantal woningen geldt van 5?</p> <p>Gevraagd wordt het perceel sectie H nummer 3533 op te nemen in het zoekgebied en het maximum aantal van 5 woningen in artikel 7 lid b te schrappen.</p> <p>Het uitvoeringsprogramma suggereert dat er in de toekomst meer woningen gebouwd moeten worden dan de genoemde 135. Als dat het geval is kan daarvoor het perceel sectie H nummer 2532 worden gebruikt.</p>	<p>In paragraaf 2.1 is nog eens uiteengezet hoe de begrenzing van het zoekgebied tot stand is gekomen. Het perceel sectie H nummer 2532 is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Dit geldt ook voor de percelen in eigendom van de gemeente waarnaar wordt verwezen in de zienswijze. Uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik worden er geen woningen op invullocaties gebouwd in het Natuurnetwerk Nederland. Bouwen in het Natuurnetwerk Nederland wordt alleen overwogen als er sprake is van projectmatige woningbouw (meer dan 5 woningen) en er binnen het “bestand bebouwd gebied” onvoldoende ruimte beschikbaar is.</p> <p>De beleidsregels hebben betrekking op woningbouwinitiatieven voor maximaal 5 woningen. Voor initiatieven met meer dan 5 woningen wordt gekozen voor een projectmatige aanpak en wordt verwezen naar het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie dat samen met deze beleidsregels is vastgesteld.</p> <p>Het is op voorhand niet uitgesloten dat in de toekomst (na 2022) de noordwestkant van Midsland als woningbouwlocatie in beeld komt. Vooralsnog is dat echter niet aan de orde.</p>	<p>Geen.</p>

13

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>De zienswijze heeft betrekking op het perceel Baaiduinen 2.</p> <p>Gevraagd wordt of het bijgebouw, met een omvang van 97,50 m² gebruikt mag worden als woning. Zo ja aan welke regels moet dan voldaan worden.</p> <p>Gevraagd wordt of, nu de minimale vloeroppervlakte van een woning wordt verlaagd van 75 m² naar 50 m², het voorhuis recreatief verhuurd mag worden en één van de recreatie-appartementen als woning.</p> <p>Gevraagd wordt of artikel 7 Woningen op “nieuwe” woningbouwlocaties ook ruimte biedt om nieuwe woningen op het perceel Baaiduinen 2 te bouwen.</p>	<p>Het perceel Baaiduinen 2 ligt binnen “bestaand bebouwd gebied”.</p> <p>In paragraaf 2.2 en in de reactie op zienswijze 12 wordt ingegaan op de mogelijkheden om een bijgebouw te gebruiken voor permanente bewoning. Daarbij moet onder andere worden voldaan aan de voorwaarden dat er sprake moet zijn van een vrijstaand bijgebouw met een maximale oppervlakte van 60 m². Het bestaande bijgebouw van 97,50 m² kan op grond van artikel 5 dan ook niet als permanente woning worden gebruikt.</p> <p>De beleidsregels hebben geen betrekking op het wijzigen van een bestaande woonfunctie in een recreatieve functie. Hiervoor is het bestemmingsplan bepalend voor hetgeen mogelijk is. Het omzetten van een recreatie-appartement in een woning is geregeld in artikel 4.</p>	<p>Geen.</p>

	Het perceel Baaiduinen 2 maakt deel uit van het zoekgebied. Artikel 7 Woningen op “nieuwe” woningbouwlocaties is derhalve van toepassing. Na vaststelling van de beleidsregels en het uitvoeringsprogramma kan er door de initiatiefnemer een afspraak worden gemaakt met het adviesteam. Samen met de initiatiefnemer wordt dan beoordeeld of en op welke wijze het mogelijk is om een woning op het betreffende perceel te realiseren.	
--	--	--

14

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
Er wordt graag gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een bestaand bijgebouw te gebruiken als starterswoning. De regeling is beperkt tot vrijstaande bijgebouwen met een oppervlakte tot maximaal 55 m ² . Net als vele andere bestaande bijgebouwen is het betreffende bijgebouw 60 m ² . Voorgesteld wordt om de maximale oppervlakte te koppelen aan de regeling voor het vergunning vrij bouwen van bijgebouwen in plaats van een maximale oppervlakte van 55 m ² . In de zienswijze wordt de voorgestelde regeling uitwerkt en van een voorbeeld voorzien (zie kopie zienswijze in bijlage 1).	De zienswijze is aanleiding om de regeling in artikel 5 nog eens kritisch tegen het daglicht te houden. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2. en bijlage 4.	Zie bijlage 4.

15

Zienswijze	Reactie	Aanpassingen
<p>Het eerste deel van de zienswijze heeft betrekking op het maximum aantal van 5 woningen dat in de beleidsregels (artikel 6 en 7) is opgenomen. Het idee was om op het perceel sectie I nummer 2588 7 woningen te realiseren.</p> <p>Het tweede deel van de zienswijze heeft betrekking op het maximale bedrag (€250.000,-) waar een huis voor gebouwd mag worden. Daarbij wordt, als er sprake is van eigen grond, nog eens 1/8 deel van dat bedrag afgehaald. Er blijft dan ongeveer €220.000,- over. De eis dat de woning energieneutraal moet zijn brengt ook nog eens kosten met zich mee. Voorgesteld wordt dat er een duurdere woning gebouwd mag worden mits de periode waarbinnen de woning niet mag worden verkocht wordt verlengd. Voorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • €250.000,- niet binnen 5 jaar verkopen • €260.000,- niet binnen 6 jaar verkopen • ... • €300.00,- niet binnen 10 jaar verkopen • -- <p>Op deze manier laat je de desbetreffende persoon zelf kiezen om voor een langere of kortere periode daar te wonen.</p>	<p>De beleidsregels zien onder andere op woningen op invullocaties (artikel 6 en 7). Op deze locaties wordt uitgegaan van maximaal 5 woningen. Dat betekent niet dat een plan voor meer dan 5 woningen zondermeer is uitgesloten. Wel zijn in dat geval de beleidsregels niet van toepassing. Bij plannen voor meer dan 5 woningen gaat het om een meer projectmatige aanpak. In het uitvoeringsprogramma is behalve op West en in Midsland ook Hoorn in beeld als dorp waar gezocht wordt naar ruimte voor projectmatige woningbouw.</p> <p>De maximale stichtingskosten van een woning zijn niet geregeld in de beleidsregels, maar opgenomen in de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie. Het maakt dan ook geen onderdeel uit van de geboden inspraakmogelijkheid.</p> <p>In de in 2017 vastgestelde Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie wordt bewust gekozen voor woningbouw in het koopsegment tot maximaal € 250.000. Het voorstel van indiener gaat uit van woningbouw vanaf € 250.000 tot € 350.000. Woningen in dit prijssegment zijn niet bedoeld voor de doelgroepen uit de</p>	Geen.

	Woonvisie. Het voorstel voldoet dan ook niet aan de doelstellingen en het toetsingskader in de Woonvisie en het daarop gebaseerde Uitvoeringsprogramma.	
--	---	--

16

Zienswijze Stichting Ons Schellingerland(SOS)	Reactie	Aanpassingen
<p>Op bestaande invullocaties (Bijlage 1 van de beleidsregels) zullen dure woningen verrijzen die de betreffende eigenaar van de locatie niet echt nodig heeft. Gevolg is dat de woningen ver boven de kooprijsgrens worden verkocht.</p> <p>Ten aanzien van het zoekgebied nieuwe woningbouw locaties heeft SOS de volgende opmerkingen.</p> <p><u>West - Terschelling</u> Als geschikte locaties worden genoemd het Klu-terrein, CBS Vossersschool en de CNL locatie genoemd. Ook wordt in overweging gegeven de recreatie-appartementen in het B&Y gebouw om te zetten naar seniorenwoningen.</p> <p><u>Baaiduinen/Kinum</u> Bouwen in het zoekgebied ten noorden van Kinum “doet zichtlijn tussen Baaiduinen en Kinum aanzienlijk verminderen”.</p> <p><u>Landerum/Formerum</u> Voorgesteld wordt te onderzoeken of er in plaats van de twaalf recreatiewoningen ook woningen (voor permanente bewoning) op het Oerol festival terrein gebouwd kunnen worden. Het open karakter van Formerum mag niet worden aangetast. Dat geldt zeker voor het zicht op de molen.</p> <p><u>Hoorn</u> SOS maakt zich zorgen over het zoekgebied vanaf het Abt Folkertspad tot oostelijk van de Badweg Hoorn. De Sint Janskerk verdient een prominente plek in de dorpskern. Iedere bouwlocatie die deze prominente plek zal aantasten, kan in de ogen van SOS geen genade vinden. Bebouwing op het kaatsveld ten noorden van de kerk wordt afgewezen. Als geschikte woningbouwlocatie wordt het terrein ten noorden van de Duinweg Hoorn aan weerszijden van 't Jok onder de aandacht gebracht. Woningbouw ten noorden van de IJlkampweg wordt afgewezen. Bouwen aan de rand van het poldergebied is onbespreekbaar. Gewezen wordt op de voormalige boerderij op het perceel Dorpsstraat 94 als geschikte invullocatie.</p> <p><u>Oosterend</u> Het open karakter van Oosterend moet zoveel als mogelijk behouden blijven. In dat kader wordt gewezen op het aanmerken van het westelijk deel van Oosterend als zoekgebied.</p>	<p>Aanvragen worden getoetst aan de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie. Onderdeel van de beoordeling is of de woning gebouwd wordt voor een maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden starter of doorstromer en of de prijs van de woning past bij de doelgroep voor de locatie.</p> <p>Door de maatvoering en het uitsluiten van recreatieve bewoning worden de stichtingskosten en mogelijke toekomstige waardeinstijging beperkt.</p> <p>In het kavelpaspoort en de met een aanvrager te sluiten overeenkomst worden bepalingen opgenomen die blijvende betaalbaarheid voor de doelgroep moeten borgen waaronder een maximale omvang van het bestemmingsvlak.</p> <p><u>West - Terschelling</u> Het Klu-terrein en het CNL zijn beide in het uitvoeringsprogramma opgenomen als woningbouwlocatie. Woningbouw op de locatie Vossersschool is mede afhankelijk van plannen waarmee de initiatiefnemer komt. De discussie over woningen op de B&Y locatie is in het kader van de totstandkoming van de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan uitgebreid gevoerd. Wij zien geen aanleiding deze discussie opnieuw te starten.</p> <p><u>Baaiduinen/Kinum</u> De begrenzing van het zoekgebied ten noorden van Kinum komt overeen met de begrenzing van het “bestaand bebouwd gebied”. Dit betekent niet dat overal in het zoekgebied maar gebouwd kan worden. Een ander belangrijk criterium is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De zichtlijnen tussen de dorpen zijn daar onderdeel van. Bij de beoordeling van initiatieven voor woningbouw in het zoekgebied ten noorden van Kinum wordt daarmee rekening gehouden.</p> <p><u>Landerum/Formerum</u> Het bestemmingsplan voor het Oerol festival terrein is onlangs door de raad vastgesteld. Onderzocht wordt of de</p>	<p>Artikel 6 en 7 van de beleidsregels worden aangevuld met de randvoorwaarden over ruimtelijke kwaliteit die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie invullocaties woningbouw uit 2007.</p> <p>Daarnaast zien de regels op het uitsluiten van recreatieve bewoning, meer expliciet appartementen en Bed & Breakfast, waardoor de stichtingskosten en mogelijke toekomstige waardeinstijging wordt beperkt. <i>Zie bijlage 3.</i></p>

12 recreatiewoningen, die op grond van het nieuwe bestemmingsplan gebouwd mogen worden, ook op een andere locatie kunnen gerealiseerd. In directe aansluiting op bestaande recreatiegebieden. Meerwaarde daarvan is dat de Westerkeijn dan als festivalterrein voor Oerol behouden kan blijven. Voor permanente bewoning is deze locatie minder geschikt.

Als een gebied wordt aangemerkt als zoekgebied betekent dit niet dat overal in het zoekgebied maar gebouwd kan worden. Een ander belangrijk criterium is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het zicht op de molen is daar onderdeel van. Bij de beoordeling van initiatieven voor woningbouw in het zoekgebied wordt daarmee rekening gehouden.

Hoorn

In paragraaf 2.1 is uiteengezet hoe de begrenzing van de zoekgebieden tot stand is gekomen en welke functie een zoekgebied heeft. Aanwijzen als zoekgebied betekent niet dat overal in het zoekgebied maar gebouwd kan worden. Een belangrijk criterium is bijvoorbeeld het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De Sint Janskerk is een belangrijk element als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit van Hoorn. Bij het zoeken naar geschikte woningbouwlocaties zal daarmee rekening gehouden worden.

Locaties in het bos aan de noordkant van de Duinweg Hoorn komen in beeld op het moment dat duidelijk is dat er binnen het zoekgebied niet voldoende woningen gerealiseerd kunnen worden. Het bos maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het Natura2000 gebied "Duinen Terschelling" en ligt op het kustfundament. Bouwen in deze gebieden is alleen dan aan orde als er geen alternatieven zijn en er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

Het zoekgebied langs de IJlkampweg is beperkt van omvang. Realisatie van woningbouw op deze plek is mogelijk zonder het open karakter van de polder aan te tasten.

Het perceel Dorpsstraat 94 is als voormalig agrarisch bedrijf in beeld voor het toepassen van de rood voor rood regeling (zie uitvoeringsprogramma). Deze geldt ook voor andere voormalige agrarische bedrijfslocaties. Met SOS zijn wij van mening dat dit een geschikte woningbouwlocatie is.

	Oosterend Zoals ook eerder in deze reactie al is opmerkt is het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een dorp één van de criteria waaraan woningbouwinitiatieven worden getoetst.	
--	---	--

17

Zienswijze Staatsbosbeheer (SBB)	Reactie	Aanpassingen
SBB geeft aan verschillende percelen binnen het zoekgebied beschikbaar te willen stellen voor woningbouw. Ook buiten het zoekgebied beschikt SBB over percelen waar woningbouw mogelijk zou zijn. Het daarbij om de locatie aan de Longway waar nu nog het kantoor van SBB staat, het gebied Verlengde Lutinelaan/voormalige Helihaven en de percelen aan de oostkant van 't Jok aan de Duinweg Hoorn. SBB vraagt deze percelen binnen het zoekgebied te brengen.	In paragraaf 2.1 is uiteengezet op welke wijze het zoekgebied tot stand is gekomen. Daarbij wordt opgemerkt dat het zoekgebied is gekoppeld aan artikel 7 van de beleidsregels. Artikel 7 heeft betrekking heeft op locaties tot maximaal 5 woningen. De locaties Verlengde Lutinelaan / voormalige Helihaven, oostkant 't Jok en kantoor SBB Longway zijn bedoeld voor meer dan 5 woningen. Er is derhalve geen relatie met de beleidsregels. Los daarvan is het college verheugd met het feit dat SBB ruimte biedt voor woningbouw buiten het "bestaand bebouwd gebied". De locatie aan de oostkant van 't Jok komt in beeld als blijkt dat er binnen het zoekgebied in Hoorn onvoldoende ruimte beschikbaar is voor woningbouw. Voor de locaties op West wil het college met SBB onderzoeken of deze geschikt zijn voor "tiny houses".	Geen.

Bijlage 1 Kopie ingekomen zienswijzen.

Bijlage 2 Kopie reactie Gedeputeerde Staten van Fryslân.

Bijlage 3

Artikel 6 (aanpassingen weergegeven)

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
- ~~a-f.~~ de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- ~~b-g.~~ op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- ~~e-h.~~ een woonhuis
 - a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m²
 - b. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
 - c. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
- ~~d-i.~~ een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m²
- ~~e-j.~~ het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- ~~f-k.~~ in overeenstemming met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- ~~g-l.~~ de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Artikel 6 (geconsolideerd)

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 m²
 - 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 m²
- j. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- k. in overeenstemming met het Kavelpaspoort 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 (aanpassingen weergegeven)

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
- ~~a-f.~~ de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- ~~b-g.~~ op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- ~~c-h.~~ een woonhuis
- ~~d-i.~~ een oppervlakte heeft van maximaal 150 m²
- ~~e-j.~~ een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
- ~~f-k.~~ een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
- ~~g-l.~~ een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m²
- ~~h-m.~~ het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (**appartementen en bed & breakfast**)
- ~~i-n.~~ in overeenstemming met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- ~~j-o.~~ de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Artikel 7 (geconsolideerd)

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 m²
- 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 m²
- 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.

Bijlage 3a Aangepaste begrenzing zoekgebied (Kaart “Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties”).

Bijlage 4

Artikel 5 (aanpassingen weergegeven)

Artikel 5. Woningen in bijgebouwen ~~op het achtererf~~

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van ~~één-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 van het woonhuis
- ~~a-d.~~ de oppervlakte van het vrijstaande -bijgebouw, dat wordt gebruikt als woning, maximaal 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en ten hoogste 5560 m² bedraagt
- ~~b-e.~~ de totale oppervlakte aan aanbouwen, ~~en~~ bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan volgens het bestemmingsplan en/of vergunningvrij op 400 m² het betreffende perceel is toegestaan
- ~~f.~~ de maatvoering van de nieuwe woning in overeenstemming is met de bouwregels in het betreffende bestemmingsplan voor bijgebouwend 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
- ~~e-h.~~ de dakhelling van het vrijstaande bijgebouw, dat wordt gebruikt als woning, niet groter is dan 60°
- ~~d-i.~~ de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling

Artikel 5 (geconsolideerd)

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 m² 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

Aan artikel 1 (Begripsbepalingen) wordt het begrip *gevelrooilijn* toegevoegd.

Gevelrooilijn

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