



Onderwerp: Eerste herziening beleidsregels nieuwe woningen
Jaar/nummer: 2019/
In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

De raad wordt voorgesteld omgevingsvergunningaanvragen, die op grond van de Eerste herziening beleidsregels nieuwe woningen (versie 29 oktober 2019) kunnen worden verleend, als categorie aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is.

Toelichting

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 ook de Beleidsregels nieuwe woningen vastgesteld. Dit om vergunningverlening te versnellen, omdat vrijwel in alle gevallen afgeweken moet worden van het geldende bestemmingsplan.

Het Woonprogramma+135+ loopt volop. Er zijn al ruim 40 keukentafelgesprekken gevoerd met potentiële initiatiefnemers. Deze gesprekken en andere bijeenkomsten zijn aanleiding geweest om het totale woonprogramma te evalueren. U heeft daarvoor een memo ontvangen (zie bijlage). Hieruit blijkt dat zowel het Uitvoeringsprogramma als de Beleidsregels nieuwe woningen aanpassingen behoeven. Dit om knelpunten op te lossen, die een goede uitrol van het woonprogramma in de weg staan. De aanpassing van het beleid zorgt dus een verruiming van de mogelijkheden.

De aanpassing van het Uitvoeringsprogramma is aan het college. Tijdens de informatiebijeenkomst op 11 november 2019 zal de raad daar over worden geïnformeerd. Dit zal onder andere gaan over voor wie en waar er wordt gebouwd en de hoogte van de huur- en koopprijzen.

Voor de toepassing van de Beleidsregels nieuwe woningen is door de raad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Bij de herziening van deze beleidsregels wordt de raad nu gevraagd opnieuw een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

In de herziening van de Beleidsregels nieuwe woningen is een aantal categorieën 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.

Wijzigingen

Hieronder wordt kort ingegaan op de wijzigingen die zijn doorgevoerd.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Aan de begripsbepalingen is het begrip “bestaand” toegevoegd. Dit in verband met de wijzigingen in de regeling voor woningen in bijgebouwen. De regeling voor woningen in bijgebouwen is toespitst op bestaande bijgebouwen.

Artikel 3 Meerdere woningen in een woonhuis

Het gebruik van recreatie-appartementen (artikel 4.1 oud) en het gebruik van een woonhuis voor meerdere woningen (artikel 3 oud) zijn samengevoegd tot de categorie “Meerdere woningen in een woonhuis” (artikel 3 nieuw). Het onderscheid is niet relevant zo lang er geen bezwaar bestaat om recreatie-appartementen in woonhuizen om te zetten in woningen.

Artikel 4 Woningen in bestaande bijgebouwen bij woonhuizen

Het gebruik van vrijstaande recreatieverblijven op het achtererf (artikel 4.2 oud) en woningen in bijgebouwen (artikel 5 oud) zijn samengevoegd tot de categorie “Woningen in bestaande bijgebouwen bij woonhuizen” (artikel 4 nieuw). Ook hier geldt dat het onderscheid niet relevant is zo lang er geen bezwaar bestaat om vrijstaande recreatieverblijven te gebruiken als woning. Wel is hier van belang er op te wijzen dat de nieuwe regeling het mogelijk maakt (voor zover daarvoor voldoende ruimte is op het erf bij het woonhuis) om naast een bestaand vrijstaand recreatieverblijf een ander bijgebouw op erf te gebruiken als woning. Onder de oude regeling was in die gevallen alleen een woning in een bijgebouw toegestaan als het recreatieverblijf niet langer meer als zodanig zou worden gebruikt.

Een andere wijziging in de regeling betreft de maximale oppervlakte van een bestaand bijgebouw dat gebruikt mag worden als woning. Deze wordt verruimd van 60 m² naar 100 m² in situaties dat het bestaande bijgebouw groter is dan 60 m². Ook bestaande bijgebouwen die groter zijn dan 100 m² kunnen als woning worden gebruikt. In dat geval kunnen er 2 woningen worden gerealiseerd.

Artikel 5 Woningen in bedrijfsgebouwen bij bedrijven

Het gaat hier om een nieuwe categorie. Naast de mogelijkheid om tijdelijk (een gedeelte van het jaar) personeel onder te brengen in bedrijfsgebouwen (zie artikel 8 “Woningen voor tijdelijke huisvesting”), bestaat er bij ondernemers de behoefte om ook vast personeel een onderkomen te kunnen bieden. De regels opgenomen in artikel 5 komen daaraan tegemoet.

Artikel 6 Woningen op invullocaties

In artikel 6 zijn de categorieën “Woningen op bestaande invullocaties” (artikel 6 oud) en “woningen op “nieuwe” woningbouwlocaties” (artikel 7 oud) samengevoegd. Het onderscheid blijkt in de praktijk niet relevant.

De regeling voor woningen bij agrarische bedrijven en woningen voor tijdelijke huisvesting zijn niet aangepast.

Artikel 9 Slotbepalingen

Als artikel 9.1 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”

Motivatiefargumentatie

Het is wenselijk in beleidsregels invulling te geven aan de bevoegdheid van het college om, in afwijking van de regels in een bestemmingsplan of beheersverordening, een omgevingsvergunning voor woningen te verlenen zodat: Zorgvuldig en snel uitvoering kan worden gegeven aan het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Burgers, ondernemers en adviseurs vooraf inzicht wordt gegeven in de haalbaarheid van een initiatief om woonruimte te realiseren.

Ook de algemene verklaring van geen bedenkingen, die de raad gevraagd wordt af te geven in geval een omgevingsvergunning op grond van de Eerste herziening beleidsregels nieuwe woningen kan worden verleend, draagt bij aan een snelle uitvoering van het woningbouwprogramma.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Advies

De raad wordt gevraagd advies uit te brengen (consultatie) over de Eerste herziening beleidsregels nieuwe woningen. Het college is in de meeste gevallen bevoegd om de omgevingsvergunningen op grond van de beleidsregels te

verlenen. Toch is het niet meer dan logisch om de raad te vragen om advies, gezien het feit dat met de beleidsregels wordt afgeweken van het ruimtelijk beleid dat in bestemmingsplannen door de raad is genormeerd. Het advies van de raad wordt als zwaarwegend beschouwd en zal in de regel worden gevolgd.

Verklaring van geen bedenkingen

De beleidsregels geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van een bestemmingsplan of beheersverordening.

De bevoegdheid om een omgevingsvergunning af te geven voor het afwijken van een bestemmingsplan of een beheersverordening berust in de regel bij burgemeester en wethouders (artikel 2.4, lid 1 Wabo). In de meeste gevallen, waar de beleidsregels op van toepassing zijn, geldt een uitgebreide procedure (projectafwijking). De omgevingsvergunning voor een projectafwijking kan alleen worden verleend als er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo). Hoewel burgemeester en wethouders het bevoegd gezag zijn, heeft de gemeenteraad een beslissende rol. De omgevingsvergunning kan alleen maar worden verleend, als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven (artikel 2.20a Wabo jo. 2.27, lid 1 Wabo jo. artikel 6.5, lid 1 Bor).

De wet biedt de raad de mogelijkheid om categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is (aanwijzingsbesluit). Indien de raad gebruik maakt van deze mogelijkheid als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Bor, kan het college de omgevingsvergunning weigeren dan wel verlenen zonder eerst de gemeenteraad om een verklaring te vragen. De raad wordt gevraagd om omgevingsvergunningaanvragen, die op grond van de beleidsregels kunnen worden verleend, als categorie van gevallen aan te wijzen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het aanwijzingsbesluit maakt onderdeel uit van het raadsbesluit.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

De beleidsregels maken het mogelijk om op een zorgvuldige en snelle manier invulling te geven aan een deel van de woningbouwopgave voor Terschelling.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

In de begroting voor 2019 is budget opgenomen voor de uitvoering van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Communicatie/interactiviteit

Initiatiefnemers met woningbouwplannen en stakeholders zijn voorafgaand aan de commissiebehandeling geïnformeerd over de herziening van de beleidsregels en gewezen op de mogelijkheid om daarover in te spreken bij de behandeling in raadscommissie.

Advies van de raadscommissie

Ter inzage liggende stukken

- Memo Voortgang Woonprogramma +135+
- Eerste herziening beleidsregels nieuwe woningen
- Aanwijzingsbesluit ex. artikel 6.5 derde lid Besluit omgevingsrecht

Terschelling, 29 oktober 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

W.H. van Schoonhoven,
interim-secretaris

J.B. Wassink,
burgemeester