

Raadsvergadering datum	:	27 januari 2025
Onderwerp	:	Vaststellen beleidsregels kleinschalige woonruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder R. de Jong
Zaaknummer	:	432323

Beslispunten

1. De ontwerp beleidsregels kleinschalige woonruimte met de bijbehorende kaart ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

In de Woonvisie 2017 stond dat de gemeenteraad particuliere initiatieven zou ondersteunen die zagen op het realiseren van woonruimte op een eigen perceel. In het Programma Wonen 2024 heeft de raad dat uitgangspunt vastgehouden en gezegd dat het permanent bewonen van bijbehorende bouwwerken bij kan dragen aan de benodigde woonruimte. De bedoeling is dat hiervoor regels zullen worden opgenomen in het omgevingsplan. Omdat het omgevingsplan nog wel enige tijd op zich laat wachten en er meerdere verzoeken liggen, is het wenselijk om vooruitlopend daarop beleidsregels vast te stellen, zodat verzoekers niet langer in het ongewisse worden gelaten.

De ontwerp beleidsregels kleinschalige woonruimte hebben zes weken ter inzage gelegen. Naast dat enkele mensen hier vragen over hebben gesteld, is er een mondelinge zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven de ontwerpregels aan te passen.

Aan de raad,

1. Aanleiding

In de Woonvisie 2017 stond dat de gemeenteraad particuliere initiatieven zou ondersteunen die zagen op het realiseren van woonruimte op een eigen perceel. In het Programma Wonen 2024 heeft de raad dat uitgangspunt vastgehouden en gezegd dat het permanent bewonen van bijbehorende bouwwerken bij kan dragen aan de benodigde woonruimte. Dat is verder niet naar doelgroepen en locaties uitgewerkt. De bedoeling is dat hiervoor regels zullen worden opgenomen in het omgevingsplan. Omdat het omgevingsplan nog wel enige tijd op zich laat wachten en er meerdere verzoeken liggen, is het wenselijk om vooruitlopend daarop beleidsregels vast te stellen, zodat verzoekers niet langer in het ongewisse worden gelaten.

De ontwerp beleidsregels kleinschalige woonruimte hebben zes weken ter inzage gelegen. Naast dat enkele mensen hier vragen over hebben gesteld, is er ook een mondelinge zienswijze ingediend.

2. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de vaststelling van de beleidsregels en het af kunnen handelen van de verzoeken.

3. Relatie met omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is als ambitie geformuleerd om tot een zo divers mogelijk aanbod van woonruimte te komen, zodat er voor alle doelgroepen ruimte is om Vlielanders en personeel werkzaam op Vlieland zoveel mogelijk kansen te bieden om op het eiland te kunnen (blijven) wonen. Dit is verder uitgewerkt in het Programma Wonen 2024. Hierin heeft de kleinschalige woonruimte een plek gekregen. De beleidsregels vloeien voort uit de geformuleerde ambitie en het programma.

4. Argumenten

In de Woonvisie 2017 stond dat de gemeenteraad particuliere initiatieven zou ondersteunen die zagen op het realiseren van woonruimte op een eigen perceel. Deze opening was in de Woonvisie verder niet uitgewerkt.

Kleinschalige woonruimte is woonruimte in (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen of bij gebouwen waarin een woonfunctie is toegelaten. Bij kleinschalige woonruimte kan worden gedacht aan tiny houses, studio's, appartementen, en dergelijke op percelen van particulieren. De maatvoeringen daarvan moeten passen binnen de planologisch toegelaten volumes voor bijbehorende bouwwerken en moeten kunnen voldoen aan de minimale bouwtechnische eisen voor woonruimte.

Deze kleinschalige woonruimte past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan, omdat het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken op Vlieland niet is toegelaten. Medewerking zal met vergunningverlening door het college moeten plaatsvinden. De gemeenteraad heeft in het programma Wonen 2024 vastgesteld dat hiervoor regels zullen worden opgenomen in het omgevingsplan. Omdat het omgevingsplan nog wel enige tijd op zich laat wachten en er meerdere verzoeken liggen, is het wenselijk om vooruitlopend daarop beleidsregels vast te stellen, zodat verzoekers niet langer in het ongewisse worden gelaten.

Op Vlieland komen al enkele bestaande situaties voor waarbij permanent gewoond wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk. In al die gevallen, waarbij ad hoc is besloten, gaat het om situaties aan de oostkant van het dorp waarbij de bijbehorende bouwwerken op ruime percelen zijn gesitueerd. Van oudsher zijn verspreid in het dorp vrijstaande bijbehorende bouwwerken eveneens in gebruik als recreatieverblijf. Hiervoor geldt al langere tijd een verbod op uitbreiding hiervan.

Bij de vraag of bewoning van een bijbehorend bouwwerk aanvaardbaar is, is niet alleen de ruimtelijke inpasbaarheid onderwerp van discussie, maar moet ook andersom aan de toekomstige bewoners een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geboden. Het is niet wenselijk om mensen in situaties te laten wonen die niet veilig zijn of waar veel overlast wordt ervaren of waar wonen milieutechnisch onverantwoord is.

In de bestaande planologische regels is het mogelijk om in ieder woonhuis (inclusief een aan- of uitbouw) twee woningen te vestigen. Het is dus nu al mogelijk om in een aanbouw aan een bestaand woonhuis een ander huishouden te huisvesten. Dat is wel beperkt tot het woonhuis zelf. Dat woonhuis mag gesplitst worden in twee woningen. Bewoning van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een perceel is zoals gezegd niet toegelaten.

In het Programma Wonen 2024 heeft de raad vastgelegd dat het permanent bewonen van bijbehorende bouwwerken bij kan dragen aan de benodigde woonruimte. Niet is aangegeven om wat voor soort bewoning het dan gaat en voor welke doelgroepen dit gebruik mogelijk moet worden gemaakt. Op het moment dat besloten wordt om bijbehorende bouwwerken voor bewoning beschikbaar te stellen, moeten we als gemeente wel weten voor wie we dat doen en waar dat in ruimtelijk-planologische zin aanvaardbaar is. In het Programma is aangegeven dat die keuzes in het omgevingsplan gemaakt moeten worden. Er liggen nu echter een paar verzoeken waarop we als college een beslissing moeten nemen. Om mensen niet te lang in het ongewisse te laten, is het goed om alvast beleidsregels op te stellen die mettertijd in het omgevingsplan opgenomen kunnen worden.

In de ontwerp beleidsregels is dus vooral gekeken naar de ruimtelijke randvoorwaarden die van toepassing zijn bij de keuze van beschikbare locaties, alsmede is gekeken voor wie de woonruimte geschikt en aanvaardbaar kan zijn.

Op de percelen waar de kleinschalige woonruimte in beginsel aanvaardbaar is, gelden er vervolgens meer specifieke voorwaarden waaraan nog moet worden voldaan om te beoordelen of de bewoning ook daadwerkelijk mogelijk en passend is. Voor een verdere invulling daarvan wordt verwezen naar de beleidsregels om te voorkomen dat deze hier eveneens worden uitgeschreven.

Ter inzage legging

Het college heeft de ontwerp beleidsregels eerst zes weken ter inzage gelegd om te horen wat de inwoners van de beleidsregels vinden. Met de inbreng van de inwoners kan de gemeenteraad vervolgens een weloverwogen besluit nemen.

De ter inzage legging heeft enkele bewoners aangezet tot het stellen van vragen over de reikwijdte van de beleidsregels. Het ging hierbij telkens om mensen die plannen hebben om bewoning op het erf te realiseren en vragen hadden in hoeverre de bewoning binnen de beleidsregels paste. In alle gevallen bleek dit zo te zijn, zodat de vragen meer een bevestiging waren dat de beleidsregels aansluiten bij de plannen dan dat de vragen nopen tot aanpassing van de beleidsregels. De vragen geven derhalve geen aanleiding om de beleidsregels aan te passen.

Er is één bewoner geweest die een voorstel tot aanpassing van de regels heeft gedaan en de reactie als mondelinge zienswijze ingebracht wilde zien. Het gaat om de uitsluiting van de huurwoningen die in bezit zijn van Woon Friesland. Deze huurwoningen zijn op voorhand uitgesloten, omdat bekend is dat Woon Friesland niet aan bewoning op het erf medewerking wil verlenen. In de zienswijze is voorgesteld om die uitsluiting niet op voorhand te doen, maar enkel vanuit ruimtelijk motief de woningen mee te nemen en de vraag of er wel of niet bewoning aanvaardbaar is met instemming van de verhuurder op te nemen.

Een aantal huurwoningen komt op basis van de gestelde criteria wel voor kleinschalig woonruimte in aanmerking. De beleidsregels spreken zich uit over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van kleinschalige woonruimte bij woonhuizen. Die ruimtelijke aanvaardbaarheid is bij een aantal huurwoningen aanwezig, omdat die op voldoende ruime erven staan. Desalniettemin blijven de huurwoningen op voorhand uitgesloten. Er is contact geweest met Woon Friesland en zij hebben nogmaals bevestigd dat onderverhuur en dus bewoning van een bijbehorend bouwwerk niet is toegelaten. Als de gemeente dit toch zou toelaten in de beleidsregel, wordt een valse verwachting gewekt, maar bovendien wordt dan het probleem verschoven naar de relatie tussen de huurder en de verhuurder. Dat is niet wenselijk en om die reden blijven huurwoningen uitgesloten van deze vorm van kleinschalig wonen, zodat de beleidsregel duidelijkheid schept en daarmee aansluit bij de situatie zoals die is.

We achten deze zienswijze dan ook ongegrond. De tekst van de ontwerp beleidsregels en de bijbehorende kaart zijn niet aangepast.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met de beleidsregels kleinschalige woonruimte met de bijbehorende kaart en deze als zodanig vast te stellen.

5. Kanttekeningen/risico's

Geen. De verzoeken zijn alle strijdig met het bestaande planologische regiem, zodat ieder individueel verzoek met toetsing aan de beleidsregels aan het college wordt voorgelegd alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend. Er vindt dus ook telkens nog een individuele afweging plaats, waarbij mogelijk inbreng van omwonenden meegewogen kan worden.

6. Uitvoering

De uitvoering is gericht op het vaststellen van de beleidsregels en het afhandelen van de verzoeken.

7. Communicatie

De beleidsregels worden gepubliceerd op overheid.nl en de gemeentelijke website.

8. Financiën

N.v.t.

9. Juridische Zaken

Tegen de beleidsregels kan geen bezwaar worden gemaakt. De beleidsregels kunnen enkel ter discussie worden gesteld binnen de procedures tot afgifte van omgevingsvergunningen.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Beleidsregels kleinschalige woonruimte met kaart

Vlieland, 10 december 2024

Burgemeester en wethouders van Vlieland,

M. Schrier, burgemeester

A. Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 december 2024

overwegende dat:

- In het Programma Wonen 2024 de raad het uitgangspunt heeft ingenomen dat het permanent bewonen van bijbehorende bouwwerken bij kan dragen aan de benodigde woonruimte.
- Er meerdere verzoeken liggen om kleinschalige woonruimte in bijbehorende bouwwerken te realiseren.
- Het opstellen van het omgevingsplan nog niet zo ver is dat daar in redelijkheid op kan worden gewacht alvorens te beslissen op de ingediende verzoeken.
- De zienswijze ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

gelet op: de Omgevingswet

B E S L U I T:

1. De ontwerp beleidsregels kleinschalige woonruimte met de bijbehorende kaart ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raad van de
gemeente Vlieland in zijn openbare
vergadering van 27 januari 2025

de griffier,

de voorzitter,

M.G. Brinksma-Brandenburg

M. Schrier