

Raadsvergadering datum	:	28 april 2025
Onderwerp	:	Beleidskader kleinschalige woonruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder R. de Jong
Zaaknummer	:	432323

Beslispunten

1. In te stemmen met het beleidskader kleinschalige woonruimte met bijbehorende kaart
2. Het beleidskader kleinschalige woonruimte met bijbehorende kaart als bijlage opnemen in het Programma Wonen
3. Het college toestemming te verlenen aanvragen in behandeling te nemen met inachtneming van het beleidskader
4. Het college opdracht te geven het beleidskader te verwerken in de huisvestingsverordening en het omgevingsplan.

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 een beleidskader vast te stellen, zodat verzoekers niet langer in het ongewisse worden gelaten.

Het ontwerp beleidskader kleinschalige woonruimte heeft 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 het ontwerp kader aan te passen.

Naar aanleiding van een behandeling in de raadscommissie en een technisch vragen uur zijn de voorwaarden van het beleidskader aangescherpt.

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 een beleidskader vast te stellen, zodat verzoekers niet langer in het ongewisse worden gelaten.

Het ontwerp beleidskader kleinschalige woonruimte heeft 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 het ontwerp kader aan te passen.

Naar aanleiding van een behandeling in de raadscommissie en een technisch vragen uur zijn de voorwaarden van het beleidskader aangescherpt.

2. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het instemmen met het beleidskader en het af kunnen handelen van de aanvragen.

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. Het beleidskader vloeit 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 een beleidskader 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 een beleidskader op te stellen die mettertijd in het omgevingsplan opgenomen kan worden. In het ontwerp beleidskader 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 het beleidskader om te voorkomen dat deze hier eveneens worden uitgeschreven.

Ter inzage legging

Het college heeft het ontwerp beleidskader eerst zes weken ter inzage gelegd om te horen wat de inwoners van het beleidskader 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 het beleidskader. Het ging hierbij telkens om mensen die plannen hebben om bewoning op het erf te realiseren en vragen hadden in hoeverre de bewoning binnen het beleidskader paste. In alle gevallen bleek dit zo te zijn, zodat de vragen meer een bevestiging waren dat het beleidskader aansluit bij de plannen dan dat de vragen nopen tot aanpassing van het beleidskader. De vragen geven derhalve geen aanleiding om het beleidskader aan te passen.

Er is één bewoner geweest die een voorstel tot aanpassing van het kader 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.

Een aantal huurwoningen komt op basis van de gestelde criteria wel voor kleinschalig woonruimte in aanmerking. Het beleidskader spreekt 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 niet is toegelaten en dus is bewoning van een bijbehorend bouwwerk niet toegelaten. Als de gemeente dit toch zou toelaten in het beleidskader, 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 het beleidskader daarmee aansluit bij de situatie zoals die is.

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

Raadscommissie en vragenuurtje

In de raadscommissie en tijdens het technisch vragenuurtje zijn vragen gesteld en is gevraagd om nadere invulling van het beleidskader om nog een aantal mogelijke gevolgen van het toelaten van kleinschalige woonruimte te reguleren. Het gaat daarbij om de volgende zaken. Daarbij is meteen aangegeven op welke wijze het beleidskader daarop is aangepast.

Gevraagd is om duidelijk aan te geven dat voldaan moet worden aan de minimale bouwtechnische eisen die voortvloeien uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze eisen zijn zonder meer van toepassing bij de vergunningverlening. Bij tiny houses mogen ook de regels voor bestaande bouw worden gehanteerd, maar voorgesteld wordt om altijd uit te gaan van nieuwbouweisen wanneer sprake is van

nieuwbouw. Dan is er meer oppervlakte per persoon vereist, zodat het aantal personen dat gehuisvest kan worden, beperkt blijft. Wanneer een bestaande garage wordt omgebouwd tot woonruimte zijn de eisen voor verbouw aan de orde, maar als er meer dan een bepaald % wordt omgezet kunnen ook de eisen voor nieuwbouw van kracht worden. De gemeente mag niet op alle onderdelen strengere eisen stellen, tenzij het Bbl daar ruimte voor biedt. Volledigheidshalve is het voldoen aan het Bbl aan de voorwaarden van het beleidskader toegevoegd.

Gevraagd is ook waarom de zuidzijde van de Dorpsstraat is uitgesloten. De percelen lenen zich voor toepassing van het beleidskader. Naar aanleiding van de discussie die hieromtrent heeft plaatsgevonden, is besloten om de ruimte die er bestaat tussen de achtergevels van de woonhuizen en de open erfzone vrij te geven voor het realiseren van kleinschalige woonruimte. De open erfzone blijft daarvoor uitgesloten. De bij het beleidskader behorende kaart is hierop aangepast.

Gevraagd is om een voorwaarde te bedenken die voorkomt dat kleinschalige woonruimte na realisatie eigendom technisch wordt afgescheiden van het woonhuis en apart wordt verkocht aan personen waarvoor dit beleidskader niet is bedoeld. De gemeente kan niet in het eigendom van bewoners treden, maar de huisvestingsverordening kent wel het instrument van de huisvestingsvergunning. De huisvestingsvergunning zorgt ervoor dat in nader aangewezen woonruimte alleen gewoond mag worden door meerderjarige woningzoekenden met een economische-maatschappelijke binding aan het eiland Vlieland die de woonruimte met zijn/haar huishouden wil bewonen. In de voorwaarden bij dit beleidskader is de voorwaarde toegevoegd dat de bewoner van het bijbehorende bouwwerk moet beschikken over een huisvestingsvergunning. De huisvestingsverordening moet hier nog wel op worden aangepast, want het wonen in een bijbehorende bouwwerk, zoals bedoeld in het omgevingsplan, moet nog wel worden aangemerkt als woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. Met het beleidskader wordt op die aanpassing vooruitgelopen, zodat bewoning alleen kan door mensen die over een huisvestingsvergunning beschikken.

Gevraagd is eveneens naar regulering van het aantal personen. De hoeveelheid personen kan invloed hebben op de woonsituatie van omwonenden. Op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet ieder persoon beschikken over een minimale leefruimte. Die leefruimte heeft een oppervlakte van 12 m². Sommige ruimtes kunnen worden gedeeld. In een bijbehorend bouwwerk van 60 m² zouden 4-5 personen woonachtig kunnen zijn. Omdat dit via de bouwtechnische regelgeving van het Bal al is geregeld, is er geen aanleiding om nadere voorwaarden te stellen aan het maximum aantal personen dat in de woonruimte ondergebracht mag worden.

Gevraagd is ook naar de relatie en de gevolgen van een mogelijk besluit van de Rijksoverheid om bewoning op een erf voor de 1^e graad familieleden vergunningsvrij te maken. Hier is in het beleidskader niet op vooruitgelopen en het is ook niet wenselijk om hier eerst op te wachten. Dit moet landelijk nog besloten worden en ook de voorwaarden waaronder dit dan wordt toegelaten zijn nog niet bekend. Als mettertijd een regeling komt, zal het beleidskader zich daarnaar voegen.

Tot slot zijn in de raadscommissie de nodige vragen gesteld naar de handhaving van de kleinschalige woonruimte mocht er bewoning dan wel leegstand ontstaan die ongewenst is. Hier is hierna onder **Kanttekeningen/risico's** nader op ingegaan.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om in te stemmen met het aangepast beleidskader kleinschalige woonruimte met de bijbehorende kaart en deze als zodanig als bijlage op te nemen in het Programma Wonen. Voorts wordt de gemeenteraad voorgesteld het college toe te staan de aanvragen voor het realiseren van kleinschalige woonruimte in behandeling te nemen en af te wegen op basis van het voorliggende beleidskader en het beleidskader op te nemen in de huisvestingsverordening en het omgevingsplan.

5. Kanttekeningen/risico's

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

Handhaving

We gaan er niet op voorhand vanuit dat inwoners het beleidskader gebruiken om illegale activiteiten te ontplooiën of het beleidskader te gebruiken om ongewenste vormen van bewoning te realiseren, maar het is goed om alvast duidelijkheid te geven omtrent de handhaving.

Het realiseren van woonruimte in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk vereist bouwactiviteiten, alsmede is er sprake van strijd met de huidige regels. Er is dan ook een omgevingsvergunning nodig voor de bouwactiviteit en het afwijken van de ruimtelijke regels. De aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de voorwaarden in het vastgestelde beleidskader. Pas als aan alle voorwaarden wordt voldaan, kan de omgevingsvergunning worden verleend. In de omgevingsvergunning staat de volledige motivering en de voorwaarden waaronder de bewoning plaats mag vinden. Daarnaast is tevens een huisvestingsvergunning nodig die reguleert wie er in de woonruimte komt te wonen.

Na realisatie van de woonruimte, uitsluitend ten behoeve van permanente bewoning, is er sprake van een woonhuis. Handhaving is in juridische zin identiek aan de handhaving van oneigenlijk gebruik van alle woonhuizen op Vlieland. Oneigenlijk gebruik is in beginsel al het gebruik dat niet voldoet aan het vereiste van permanente bewoning, zoals recreatief gebruik of (gedeeltelijke) leegstand. De verleende omgevingsvergunning, het beleidskader en de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan bieden voldoende juridische grondslag voor handhaving.

Op het moment dat wordt geconstateerd dat er sprake is van oneigenlijk gebruik of leegstand richt de handhaving zich op het verwijderen van de elementen die het bouwwerk geschikt maken voor bewoning of die onderdeel uitmaken van het bijbehorende woonhuis zelf, zoals bijvoorbeeld een hobbykamer of een slaapkamer. De geldende regel dat in een vrijstaand bouwwerk geen woonruimte aanwezig mag zijn, herleeft. Het bouwwerk zelf mag blijven staan, omdat dat gerealiseerd wordt binnen de toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis.

6. Uitvoering

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

7. Communicatie

Het beleidskader worden gepubliceerd op overheid.nl en de gemeentelijke website.

8. Financiën

N.v.t.

9. Juridische Zaken

Tegen het beleidskader kan geen bezwaar worden gemaakt. Het beleidskader kan enkel ter discussie worden gesteld binnen de procedures tot afgifte van omgevingsvergunningen.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Beleidskader kleinschalige woonruimte met kaart

Vlieland, 11 maart 2025/8 april 2025 (aangepast voorstel)

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 11 maart 2025 en 8 april 2025

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.
- De vragen en opmerkingen vanuit de raadscommissie en het technisch vragenuur voldoende in de voorwaarden zijn meegenomen,

gelet op: de Omgevingswet en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht

B E S L U I T:

1. In te stemmen met het beleidskader kleinschalige woonruimte met bijbehorende kaart
2. Het beleidskader kleinschalige woonruimte met bijbehorende kaart als bijlage opnemen in het Programma Wonen
3. Het college toestemming te verlenen aanvragen in behandeling te nemen met inachtneming van het beleidskader
4. Het college opdracht te geven het beleidskader te verwerken in de huisvestingsverordening en het omgevingsplan.

Aldus vastgesteld in de raad van de
gemeente Vlieland in zijn openbare
vergadering van 28 april 2025

de griffier,

de voorzitter,

M.G. Brinksma-Brandenburg

M. Schrier