gemeente Terschelling

Gemeenteblad

Onderwerp: **Derde Herziening Beleidsregels Nieuwe Woningen**

Jaar/nummer: **2021/76**

In behandeling bij: **Wethouder Haringa**

Voorstel

De raad wordt voorgesteld omgevingsvergunningaanvragen, die op grond van de "Derde herziening beleidsregels nieuwe woningen" kunnen worden verleend, als categorie aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is.

Samenvatting

Het College heeft op 12 januari 2021 besloten uitvoering te geven aan de raadsbreed gesteunde motie (2019/68) om toe te staan dat er onder voorwaarden binnen het Woonprogramma+135+ woningen kunnen worden gerealiseerd die groter zijn dan 100 m2, tot een maximale vloeroppervlakte van 130 m2.
Voor de "Derde herziening Beleidsregels Nieuwe Woningen" is een algemene verklaring van geen bedenkingen vereist van de Raad.

Toelichting

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

Deze initiatiefnemers willen woningen bouwen voor *hun kinderen*, waar ze tot in *lengte van jaren* kunnen blijven wonen, ook als de gezinnen van hun kinderen uitbreiden. *Starters zonder doorstroming dus*. Deze kinderen passen wel binnen de doelgroep van het woonprogramma.
Voor deze categorie is door de initiatiefnemers een woning gewenst van *maximaal 130 m2* vloeroppervlakte. Op die manier kunnen meer dan 2 slaapkamers gerealiseerd worden; hetgeen noodzakelijk wordt geacht voor groeiende jonge gezinnen.

Kosten
De bouwkosten voor de woningen met een maximale oppervlakte van 130 m² zijn, naar analogie van de berekening van de bouwkosten van een woning van 100 m², door het college vastgesteld op €383.000.

Let wel:

- Deze woningen kunnen planologisch niet bestemd worden als sociale koopwoningen. Ook is het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie niet mogelijk. De grens daarvoor ligt in 2021 op € 325.000 inclusief grond. De borging dat deze woningen ook na de termijn van 10 jaar voor de doelgroep beschikbaar blijven, vervalt daarmee (immers: er kan geen bestemming sociale koopwoning aan worden gegeven).
- De huurprijs voor deze grote woningen zal ruim boven de huurprijsgrens uit de Huisvestingsverordening liggen. Dit heeft tot gevolg dat de woningen alleen als koopwoning gerealiseerd kunnen worden.

Voorwaarden
Onder de volgende voorwaarden kunnen grotere woningen gebouwd worden, passend binnen het woonprogramma+135+:

- de woningen zijn niet groter dan 130 m2 vloeroppervlakte;
- de woningen zijn niet duurder dan €383.000 (bouwkosten, prijspeil 2021);
- de woningen worden voor maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden kinderen gerealiseerd;
- er mogen maximaal 12 woningen in deze categorie van 130 m2 worden gerealiseerd binnen het Woonprogramma+135+
- deze woningen worden niet in West-Terschelling of Midsland gerealiseerd.

Toelichting

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

<u>Aanpassingen</u>

Derde herziening Beleidsregels Nieuwe Woningen
Aan artikel 6 wordt toegevoegd:

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

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

Historie
nvt

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

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 veel gevallen, waarop de beleidsregels van toepassing zijn, geldt een uitgebreide procedure (projectafwijking). De omgevingsvergunning voor een projectafwijking kan alleen worden verleend als geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag 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 ja. 2.27, lid 1Wabo, 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 “Derde herziening beleidsregels Nieuwe woningen” 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

Het vergroten van de maximale vloeroppervlakte tot 130 m2 (onder voorwaarden) betekent dat jonge gezinnen een woonplek krijgen op het eiland die ze tot in lengte van jaren kunnen bewonen; ook als het gezin groeit. Zonder deze aanpassing zouden deze gezinnen geen gebruik maken van de mogelijkheden uit het Woonprogramma+135+ en mogelijk huisvesting aan de wal zoeken. Dat zou de ontgroening van Terschelling in de hand werken en dat zou (op termijn) een verslechtering van de leefbaarheid op het eiland betekenen.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

geen

Communicatie/interactiviteit

Zodra de aangepaste beleidsstukken zijn vastgesteld, wordt dit gecommuniceerd naar alle personen die eerder al woningbouwplannen voor grotere woningen bij de gemeente kenbaar hebben gemaakt. Alsmede wordt dit in de Terschellinger gepubliceerd om mogelijk nieuwe initiatiefnemers te interesseren.

Advies van de raadscommissie

Het raadsvoorstel is behandeld in de commissievergadering van 24 november 2021.De vragen en gedachtewisseling tijdens de vergadering hadden voor een groot deel betrekking op het kostenaspect. Het raadsvoorstel heeft betrekking op (ruimtelijke) randvoorwaarden waaronder medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen met een vloeroppervlakte van 130 m^2. De tekstgedeelten over de bouwkosten zijn ter informatie opgenomen. In het Uitvoeringsprogramma zijn de maximaal toegestane bouwkosten per categorie woningen opgenomen. Het college stelt het Uitvoeringsprogramma vast. In het

voorliggende raadsvoorstel is een deel van de informatie over de bouwkosten niet meer opgenomen omdat dit geen deel is van en niet relevant is voor het gevraagde besluit.

Ter inzage liggende stukken

- 3e herziening Beleidsregels Nieuwe Woningen
- (concept) raadsbesluit “Aanwijzingsbesluit ex. art. 6.5 derde lid Besluit omgevingsrecht”

Terschelling, 7 december 2021
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong, secretaris/directeur	C.M. van de Pol, burgemeester