



Aan de leden van de gemeenteraad

ons kenmerk: JH/1752
datum: 6 september 2011
uw kenmerk:
onderwerp: invullokaties voor woningbouw in het buitengebied

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 7 juni 2011 zijn de concept ontwerpbestemmingsplannen voor de dorpen en verblijfsrecreatiegebieden in het buitengebied in de raadscommissie besproken. Tijdens deze bespreking is door de PvdA en Plaatselijk Belang gevraagd naar het nut en de noodzaak van invullokaties voor woningbouw zoals die in de plannen zijn opgenomen. In de voorliggende brief wordt op deze vraag een antwoord gegeven.

Bestemmingsplan Buitengebied (2008)

Invullokaties

Regels

In het bestemmingsplan Buitengebied (2008) zijn door de gemeenteraad lokaties aangewezen waar onder voorwaarden woonhuizen kunnen worden gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor het college opgenomen om via een wijzigingsbesluit woningbouw mogelijk te maken. Daarbij moet worden voldaan aan de volgende criteria:

- de oppervlakte van een woonhuis zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- het woonhuis wordt gebouwd voor personen die maatschappelijk en/of economisch aan het eiland Terschelling gebonden zijn;
- de invulling van de locaties zal gefaseerd worden uitgevoerd, zoals opgenomen in het Woonplan Terschelling 2008;
- de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- het woonhuis doet geen onevenredige afbreuk aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Verbeelding

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn 26 invullokaties aangegeven, waarvan de realisering is gekoppeld aan een wijzigingsprocedure. Daarvan zijn er inmiddels 2 gerealiseerd. Voor 4 lokaties is een planologische procedure opgestart. Naast deze invullokaties zijn er nog 2 invullokaties waar bij recht een woning gerealiseerd kan worden waarvoor ook al een bouwvergunning is verleend. Aan deze bouwvergunningen is nog geen uitvoering gegeven.

Uitvoering

Nadat op 31 augustus 2009 een schorsingsverzoek door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet ontvankelijk werd verklaard, is het bestemmingsplan in werking getreden. Om uitvoering te geven aan het beleid over de invullokaties voor woningbouw zijn op 22 december 2009 beleidsregels vastgesteld. In deze periode werden eigenaren van potentiële invullokaties in de gelegenheid gesteld een aanvraag in te dienen voor de bouw van een woning. Hiervan is door 6 personen gebruik gemaakt. Op 8 december 2009 is door het college besloten om alle 6 aanvragen te honoreren. Daarmee is het contingent dat in de fasering van het Woonplan tot 2012 voor invullokaties is opgenomen met 4 woningen overschreden. Om bouwvergunningen voor de betreffende locaties te kunnen verlenen zijn verschillende planologische procedures in gang gezet. Voor 4 locaties moet de procedure nog worden afgerond.

Juridische status

Met de onthouding van goedkeuring aan bestemmingsplan Buitengebied (2008) op 7 juli 2010 is de juridische basis onder het beleid voor de invullokaties voor woonhuizen vervallen. Dit beleid zal, al of niet gewijzigd, opnieuw moeten worden vastgelegd in bestemmingsplannen en/of beleidsnotities.

Meerdere woningen in één woonhuis*Regels*

Behalve nieuwe woonhuizen op invullokaties kunnen er ook meerdere woningen worden gerealiseerd in een bestaand woonhuis. Deze mogelijkheid volgt uit de definiëring van het begrip "woonhuis".

woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Uitvoering

Met deze regeling is het beleid vastgelegd waaraan ook voor de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied (2008) al uitvoering werd gegeven. De regeling is vergelijkbaar met de regeling zoals die in het bestemmingsplan voor Hoorn is opgenomen.

Woonplan Terschelling (2008-2016)Ambities

Het Woonplan is op 24 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In het Woonplan staan de ambities van de gemeente met betrekking tot het wonen op Terschelling voor de periode 2008-2016. Deze ambities zijn:

1. Voorzien in de woningvraag van economisch en/of maatschappelijk gebonden;

2. Bouwen op de juiste plaats;
3. Nieuwbouw in een eilander architectuur, maat en schaal;
4. Behoud van een duurzame kernvoorraad huurwoningen;
5. Intensiever benutten van de bestaande (woning)voorraad;
6. Realisatie van kamers voor studenten en seizoensmedewerkers;
7. Realiseren van duurzame woningbouw;
8. Verbetering woonomgeving;
9. Voorzien in de behoefte aan wonen en zorg;
10. Voorzien in de vraag van starters op de woningmarkt;
11. Vasthouden van de beroepsbevolking;
12. Gefaseerd bouwen;

Uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma wordt uiteengezet op welke wijze de ambities worden gerealiseerd. In het uitvoeringsprogramma is een fasering opgenomen. De fasering geeft voor de periode 2008-2012 en de periode 2012-2016 aan hoeveel woningen er in de verschillende bestemmingsplangebieden gebouwd kunnen worden. Voor de dorpen in het buitengebied is een richtgetal opgenomen van maximaal 8 woningen in de periode 2008-2012 en maximaal 4 woningen voor de periode 2012-2016. Het richtgetal tot 2016 is op dit moment al in zijn geheel benut zoals blijkt uit tabel 1.

Tabel 1
Benutting richtgetal 2008-2016 dorpen buitengebied
juli 2011

	<i>Richtgetal</i>	<i>Benutting</i>
Periode 2008-2012		
<i>Richtgetal</i>	8	
<i>Benutting</i>		
gereed		5
vergund, in uitvoering		1
vergund nog niet gestart		0
toegezegd en in behandeling		5
toegezegd nog niet in behandeling		1
verwacht		2
<i>Totaal benutting 2008-2012</i>		14
Periode 2012-2016		
<i>Richtgetal</i>	4	
<i>Benutting</i>		
gereed		0
vergund, in uitvoering		0
vergund nog niet gestart		0
toegezegd en in behandeling		0
toegezegd nog niet in behandeling		0
verwacht		
<i>Totaal benutting 2008-2016</i>	12	14

In 2012 wordt het uitvoeringsprogramma geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Conclusies

Het richtgetal voor het aantal te bouwen woningen in de dorpen in het buitengebied voor de periode tot 2016 is in zijn geheel benut en zelfs overschreden. Dit betekent dat er in deze dorpen in ieder geval tot 2016 geen nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

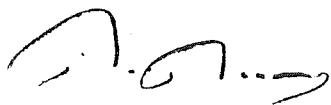
De conclusie is dat er geen noodzaak bestaat om, ter uitvoering van het woningbouwbeleid, op dit moment een regeling voor nieuwe woningen in de bestemmingsplannen voor de dorpen in het buitengebied op te nemen. Behalve het ontbreken van de noodzaak is het op dit moment onduidelijk of er in de periode na 2015 voldoende ruimte in het woningbouwcontingent is voor woningbouw op invullocaties in het buitengebied.

Gezien deze conclusie zal het college geen nieuwe invullocaties in de ontwerpbestemmingsplannen voor de dorpen in het buitengebied opnemen. In 2012 wordt het Woonplan geëvalueerd. Indien uit deze evaluatie blijkt dat invullocaties voor woningen in de dorpen in het buitengebied noodzakelijk en wenselijk zijn kan daaraan door middel van een bestemmingsplanherziening of afwijking van het bestemmingsplan invulling aan worden gegeven.

Tenslotte delen wij u mee dat de ontwerpbestemmingsplannen voor de dorpen en verblijfsrecreatiegebieden in het buitengebied evenals het bestemmingsplan voor West-Terschelling medio oktober 2011 ter inzage worden gelegd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,



J.J. Hoogkamer,
secretaris.



T. de Jong,
locoburgemeester.