

Aan	Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg,
Voor	vergadering 1 november 2017
Van	Werkgroep Wonen Zuid-Limburg
Onderwerp	Eerste notitie uniforme uitvoering regionaal beleid SVWZL
Datum	13 oktober 2017
Vervolgactie	Vaststelling in de colleges van B&W c.q. de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg

Inleiding

De Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) beschrijft hoe in de regio op uniforme wijze wordt omgegaan met diverse beleidsuitgangspunten. Op basis van praktijkervaringen doen zich ontwikkelingen voor die om verduidelijking van de afspraken vragen. Het BO Wonen Zuid-Limburg kan in voorkomende gevallen uitvoeringsregels afspreken teneinde de uniforme werkwijze binnen de regio te garanderen.

Voor u ligt hiertoe de *Eerste notitie uniforme uitvoering regionaal beleid SVWZL*. Deze notitie is opgesteld door de werkgroep Wonen Zuid-Limburg en ambtelijk afgestemd in de subregionale overleggen. Het BO Wonen Zuid-Limburg wordt gevraagd op een drietal onderwerpen het uniforme uitvoeringsbeleid vast te stellen en de uitvoering in de individuele regio gemeenten te borgen.

Deze notitie betreft drie onderwerpen:

1. 'Tiny house' (als permanente woning);
2. Omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning in geval van duurzame beëindiging van de bedrijfsvoering.
3. Tijdelijke woningen.

Afweging

Het al of niet medewerking verlenen aan een van de hier geschetste situaties is een gemeentelijke afweging. Het feit dat een gemeente een bepaald geval subregionaal wil programmeren betekent dat die afwegingen gemaakt zijn en tot een positieve (lokale) opstelling hebben geleid. Deze notitie treedt niet in die lokale afweging maar uniformeert de wijze waarop – na bekrachtiging in het BO Wonen Zuid-Limburg – de compensatieregeling in de SVWZL moet worden toegepast.

Status

De voorliggende notitie betreft geen nieuw beleid, maar uitvoering en duiding van de vigerende SVWZL, op basis van ervaringen uit de praktijk, bijvoorbeeld casuïstiek.

Voorstel

Het BO Wonen Zuid-Limburg spreekt af om het navolgende uniforme uitvoeringsbeleid aan de colleges van B&W c.q. de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg ter vaststelling voor te leggen en de uitvoering in de individuele gemeenten in Zuid-Limburg te borgen. Het is aan de colleges c.q. de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering om de gemeenteraden hier eventueel van in kennis te stellen.

‘Tiny house’ als permanente woning

Een *tiny house* is een primaire, volwaardige woning, vaak vanuit een filosofische woonbehoefte (eenvoud, minder consumerend, hoge ecologische waarden). Een *tiny house* is maximaal 50 m², (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en functioneel voor permanente bewoning. Deze woningen worden meestal op een vaste locatie geplaatst, maar kunnen ook mobiel worden geleverd. Vanwege een grotere behoefte naar kleinere huisvesting, de snelle realisatie van dit soort woningen, de lage bouwkosten, een laag energieverbruik en een toenemende behoefte aan duurzaamheid en energiezuinigheid, neemt de vraag naar dit soort woningen toe. *Tiny houses* zijn bestemd voor bewoning door één persoon of hooguit twee personen.

Vanwege de omvang zijn *tiny houses* niet geschikt voor het huisvesten van gezinnen. De behoefte naar dit soort woningen komt met name van starters, ouderen en alleenstaanden. De woningen zijn geschikt voor permanente bewoning en worden op grond van de geldende bouwregelingen dan ook als zodanig beoordeeld.

Voor het bouwen van een *tiny house* is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder a van de Wabo. Hierdoor moet de vergunningaanvraag worden getoetst aan de hiervoor geldende regelgeving (bestemmingsplan, Bouwbesluit, bouwverordening, (mits van toepassing) eisen van welstand, en bij een planologische strijdigheid aan milieuzoneringen, externe veiligheid, woon- en leefklimaat, ruimtelijk beleid, waaronder het woonbeleid).

UNIFORM UITVOERINGSADVIES:

Indien een woningbouwtitel ontbreekt om een Tiny House te kunnen realiseren, dient deze toevoeging volledig te voldoen aan de compensatieregels als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging

In voorkomende gevallen wordt verzocht om een bestemmingsplanwijziging waarbij de (veelal agrarische) bedrijfsbestemming van het betreffende perceel komt te vervallen met behoud van de aanwezige bedrijfswoning. De SVWZL bepaalt dat er bij een bestemmingsplanwijziging de opgenomen woningbouw gecompenseerd moet worden. Hierbij moet dan wel sprake zijn van een toename van de woningvoorraad en plancapaciteit.

Dit is in deze situaties niet het geval, omdat het feitelijke gebruik reeds jaren bestaat uit reguliere bewoning, maar deze bewoning door milieuwetgeving niet gelegaliseerd kon worden. In het geval de belemmeringen vanuit de milieuwetgeving zijn komen te vervallen, en de bestemmingsplanwijziging zorgt voor een duurzame beëindiging van het bedrijfsmatige gebruik met behoud van een reeds aanwezige woning, is in deze situatie compensatie uitgezonderd. Het aantal feitelijke burgerwoningen blijft daarmee gelijk (immers legalisatie).

UNIFORM UITVOERINGSADVIES:

In geval een bestemmingsplanwijziging betrekking heeft op het duurzaam beëindigen van de bedrijfsuitvoering op een locatie waarbij de reeds aanwezige woonfunctie behouden blijft, is geen compensatie als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing.

Er mag geen sprake zijn van een uitbreiding van de woonfunctie in aantal woningen.

Tijdelijke woning

In de SVWZL wordt geconstateerd, dat in Zuid-Limburg in toenemende mate sprake is van een overschot aan woningen en bouwplannen afgezet tegen de (toekomstige) woningvraag. Het gaat hierbij vaak om woningen van een bepaald type en in een bepaald woonmilieu. Echter, er zijn situaties denkbaar waarbij er sprake is van een noodzakelijke, tijdelijke toevoeging van één of meerdere woningen ter overbrugging van een tijdelijke huisvestingsbehoefte als gevolg van een acuut en aantoonbaar volkshuisvestelijk belang. Er worden twee situaties onderscheiden:

1. Een korte overbruggingsperiode als gevolg van een calamiteit, zoals (niet-limitatief) brand, aardbeving, waterschade en/of stormschade, waardoor een woning tijdelijk onbewoonbaar is. Er moet een aantoonbare en duidelijke relatie zijn tussen de calamiteit en de behoefte aan de tijdelijke woning (oorzaak en gevolg).
2. Een tijdelijke woning als gevolg van een overbruggingsperiode voor verbouwing van de hoofdwoning. Voorwaarde is, dat de hoofdgebouwer van de tijdelijke woning tevens de hoofdgebruiker is van de nieuw te bouwen woning in de bestaande hoofdbebouwing.
3. Een overbrugging van een tijdelijk tekort aan woningen in een bepaald segment en/of van een bepaald type woningen en/of woningen voor urgente doelgroepen, bijvoorbeeld in het betaalbare huursegment.

Compensatie conform de SVWZL kan in gevallen 1 en 2 achterwege blijven onder de volgende voorwaarden:

- De onttrekking van de tijdelijke woning aan de woningvoorraad moet juridisch geborgd zijn.
- Na de overbruggingsperiode zullen de tijdelijke woningen duurzaam worden onttrokken aan de woningvoorraad door deze weer weg te halen.
- De onttrekking, het verwijderen en het terug brengen in oude staat komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- De gemeente waar de tijdelijke woning wordt gerealiseerd is verantwoordelijk voor de handhaving van de tijdelijkheid.
- Verlengen van de tijdelijke status van de tijdelijke woning of het permanent maken ervan is niet toegestaan.

Compensatie conform de SVZWL kan in geval 3 achterwege blijven onder de volgende voorwaarden:

- De behoefte aan de tijdelijke woningen dient te worden aangetoond, zowel kwantitatief (hoeveel) als kwalitatief (welk soort woningen voor welk type vraag). Bij de kruimelgevallenregeling is dit maximaal 10 jaar.
- De onttrekking van de tijdelijke woning aan de woningvoorraad moet juridisch geborgd.
- Na de overbruggingsperiode zullen de tijdelijke woningen duurzaam worden onttrokken aan de woningvoorraad door deze weer weg te halen.
- De onttrekking van de woning wordt opgenomen in de subregionale programmering.
- De onttrekking, het verwijderen en het terug brengen in oude staat komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- De gemeente waar de tijdelijke woning wordt gerealiseerd is verantwoordelijk voor de handhaving van de tijdelijkheid.
- Verlengen van de tijdelijke status van de tijdelijke woning of het permanent maken ervan is niet toegestaan.

De tijdelijke woningen worden bij voorkeur in een bestaand gebouw gerealiseerd. De tijdelijke woningen worden (tijdelijk) meegenomen in de transformatieopgave. Bij de evaluatie van de SVWZL worden de effecten van tijdelijke woningen voor de Zuid-Limburgse woningmarkt meegenomen.

Ten alle tijden geldt, zoals ook in de SVWZL staat beschreven, dat de gemeente eerst ruimtelijk beoordeelt of zij wil meewerken aan een initiatief voor het plaatsen van tijdelijke woningen.

UNIFORM UITVOERINGSADVIES:

Voor het toevoegen van een tijdelijke woning als gevolg van een calamiteit of een verbouwing (gevallen 1 en 2) is geen compensatie als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing, mits voldaan wordt aan genoemde voorwaarden.

Voor het toevoegen van een tijdelijke woning ter overbrugging van een tijdelijk tekort in een bepaald segment, dan wel bepaald type woning, dan wel bedoeld voor een urgente doelgroep, is geen directe compensatie als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing, mits voldaan wordt aan genoemde voorwaarden.