gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Vervangende nieuwbouw ’t Land 1**

Jaar/nummer: **2022/**

In behandeling bij: **Wethouder Haringa**

Voorstel

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan het college ten behoeve van de vervangende nieuwbouw op het perceel ’t Land 1 te West-Terschelling en ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan. Bij geen zienswijzen de ongewijzigde ontwerpverklaring als definitieve verklaring van geen bedenking beschouwen.

Samenvatting

Op het perceel ’t Land 1 wordt het bestaande woonhuis gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw waarin 8 logiesruimten en een permanente woonruimte worden ondergebracht. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking kan alleen als het college een omgevingsvergunning verleent om van de regels uit het bestemmingsplan West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal) af te wijken. Het college kan de omgevingsvergunning pas verlenen als de raad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Het college vraagt uw raad vooreerst hiervoor een ontwerpverklaring af te geven en bij geen zienswijzen de ongewijzigde ontwerpverklaring meteen als definitieve verklaring te mogen beschouwen.

Toelichting

Op het perceel ’t Land 1 bevindt zich een woonhuis. Dit woonhuis is in gebruik als bedrijfswoning bij het achterliggende verblijfsrecreatieve complex. Het woonhuis is gedateerd en aan vervanging toe.
Initiatiefnemer is eveneens eigenaar van het perceel Molenstraat 5 op West. Op dit perceel is pension De Holland gevestigd. Initiatiefnemer wil dit pension verbouwen en er meerdere appartementen voor permanente bewoning vestigen. De vrijkomende verblijfsrecreatieve ruimte wil hij overhevelen naar ’t Land 1.

Op ’t Land 1 komt daarmee nieuwbouw die aansluit bij het verblijfsrecreatieve gebruik van het achterliggende gebied. Functioneel is er in ruimtelijk-planologische zin geen bezwaar om de verblijfsrecreatie aan dit perceel toe te voegen. Het vervolgens benutten van de recreatieve ruimtes in voormalig pension De Holland voor permanente bewoning is een positieve ontwikkeling. Er wordt woonruimte toegevoegd, mede omdat op ’t Land 1 geen afname van woonruimte plaatsheeft. Daar blijft sprake van 1 woning die als bedrijfswoning in gebruik blijft. De wijziging van de functie van pension De Holland past binnen de gemeentelijke beleidsregels voor afwijken van bestemmingsplannen en kan met een reguliere procedure worden vergund. Wel wil initiatiefnemer de zekerheid hebben dat in geval de verplaatsing naar ’t Land 1 onverhoopt niet door kan of mag gaan, hij de rechten voor recreatief gebruik op het perceel Molenstraat 5 niet kwijt raakt. Daar is vooralsnog geen sprake van, omdat medewerking aan de functieverandering

aldaar met een afwijking plaatsheeft. Daarmee worden de regels van het bestemmingsplan niet gewijzigd, met andere woorden de bestemming van pension De Holland blijft vooreerst gericht op logiesverstrekking tot zolang er nog geen nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan is vastgesteld. Andersom is meer relevant. Als ’t Land wel doorgaat, mag en kan het niet zo zijn dat vervolgens Molenstraat 5 ook nog weer recreatief wordt ingevuld. Het gebruik van de daar resterende planologische rechten mogen niet opnieuw worden benut. Daarover wordt met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

Voor het plan en de benodigde procedure is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 1.

In ruimtelijk opzicht is er met de nieuwbouw aangesloten bij het bebouwingsbeeld dat inmiddels in het gebied is ontstaan. Vrijwel alle bebouwing in het gebied is redelijk nieuw en in een herkenbare stijl samengebracht. Over de nieuwbouw is nog enige tijd met de welstandscommissie gediscussieerd, maar nu ligt er een plan waarmee de welstandscommissie heeft ingestemd.

Bestemmingsplan
Het perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan “West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal)”. De gronden zijn voorzien van bestemming “Woondoeleinden” (artikel 3 van de regels). Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor woonhuizen. Het toevoegen van 8 logiesruimten aan het woonhuis voldoet niet aan de woonbestemming. Daarmee is zowel de bouw ten behoeve daarvan als het gebruik strijdig met de bestemming.
Daarnaast wordt het nieuwe gebouw deels buiten het bouwvlak gebouwd (dat was afgestemd op het bestaande woonhuis) en worden ook de goothoogte- en dakhellingsregels in enigermate overschreden. Bepaald is dat de goothoogte maximaal 3,50 m en de dakhelling minimaal 30 en maximaal 60 graden mag bedragen.
Het gebouw heeft goothoogten van circa 3,7, 5,4, 5,5 en 5,60 meter en heeft een dakhelling van 61 en 66 graden en is deels plat afgedekt. De hogere goothoogtes liggen vooral aan de achterzijde waar het terrein afloopt.

Medewerking kan daarom alleen plaatsvinden door af te wijken van het bestemmingsplan. Doordat er sprake is van volledige nieuwbouw van het hoofdgebouw kan artikel 4, bijlage 2, Bor (“kruimelregeling”) niet worden toegepast. Om die reden is de uitgebreide procedure van toepassing. Ook bij de vaststelling van de “beleidsregels Dellewal” is geen rekening gehouden met het voorliggende plan dus moet de raad eerst een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat het college een omgevingsvergunning kan verlenen.

De gemeente vraagt in dergelijke gevallen aan initiatiefnemers om een bestemmingsplan op te stellen en het plan te presenteren in Et er oer ha. Dat laatste is gebeurd, maar initiatiefnemer heeft vervolgens met een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing een omgevingsvergunning aangevraagd. Daarop moet nu een beslissing worden genomen. De initiatiefnemer bepaalt zelf de wijze van indiening. Dat de meeste mensen de wens van de gemeente volgen betekent niet dat de gemeente dat juridisch kan afdwingen.

De vraag is of er aanleiding is om mee te werken aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Motivatie/argumentatie

Het vervangen van een gedateerd woonhuis door nieuwbouw is een normaal gegeven. Dat initiatiefnemer, na de functiewijziging aan de Molenstraat 5, zijn bestaande verblijfsrecreatieve rechten wil behouden en deze verplaatst naar een verblijfsrecreatief ingericht gebied, is in ruimtelijk-planologische zin een verbetering. De woonfunctie in het dorp wordt versterkt en met de verplaatsing van de recreatieve elementen wordt geen afbreuk gedaan aan de functionele inrichting van het gebied rondom ’t Land.

Daarnaast wordt met de nieuwbouw aangesloten bij het omgevingsbeeld. De nieuwbouw is daarmee ten opzichte van het bestaande woonhuis ook in kwalitatieve zin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Met de toevoeging van 8 logiesplaatsen in het gebouw in combinatie met 1 woning is er evenwel geen sprake meer van een woonbestemming. De logiesfunctie is niet ondergeschikt aan het wonen. Gezien het verblijfsrecreatieve karakter van de omgeving bestaan hiertegen geen overwegende bezwaren. Wel moet er in het eerstvolgende ruimtelijke plan een passende bestemming aan het perceel toegekend worden. Omdat het eerstvolgende plan naar alle waarschijnlijkheid het omgevingsplan zal zijn, kan dat met toekenning van de dan bestaande activiteiten op het perceel op een goede manier evenredig worden toegekend.

Er zijn voorts geen omgevingsaspecten die het initiatief in de weg staan. Voor de volledigheid wordt verwezen naar bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing waarin een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten is opgenomen. Daaruit blijkt onder meer dat er geen ecologische beletselen zijn (er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd), dat er qua stikstof geen onaanvaardbare toename van depositie zal optreden, dat ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en dat er geen milieubeletselen zijn in relatie tot functies in de omgeving.

Wij stellen uw raad voor om in te stemmen met het initiatief dat ziet op de vervangende nieuwbouw op het perceel ’t Land 1 en met de vorenstaande overwegingen. Wij verzoeken uw raad daarvoor een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Als uw raad de ontwerp vvgb verleent, wordt het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning samen met de ruimtelijke onderbouwing voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijze indienen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt de afgegeven ontwerp vvgb definitief. Indien er wel zienswijzen worden ingediend gaat het plan eerst terug naar uw raad voordat er een vergunning verleend kan worden. Na vaststelling wordt de vvgb en de ontwerp omgevingsvergunning bekend gemaakt in het elektronisch gemeenteblad.
Tegen het besluit dat uiteindelijk wordt genomen staat de gebruikelijke rechtsgang open.

Historie

N.v.t.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Tegen de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. De uitvoering ziet met name op het begeleiden van de procedure.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het behoud van de verblijfsrecreatieve functie en het vervolgens ook moderniseren daarvan en het onderbrengen in een fraaie omgeving die al ten behoeve van het verblijfsrecreatieve gebruik is ingericht, betekent een verbetering van het aanbod in vergelijking met de logiesruimtes in pension De Holland. Het vervolgens onderbrengen van woonruimte in het voormalig pension versterkt de woonfunctie in het dorp.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

De procedure en de vergunning worden met de leges gedekt. De uitvoering ziet op het begeleiden van de procedure.

Communicatie/interactiviteit

Na instemming van uw raad wordt het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan, de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Dit wordt via de bekende kanalen bekend gemaakt.

Advies van de raadscommissie

…

Ter inzage liggende stukken

- De ruimtelijke onderbouwing ‘t Land 1, d.d. 2-8-2021
- Raadsbesluit “Vervangende nieuwbouw ’t Land 1”

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,
1 maart 2022,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester