

Aan : **Gemeenteraad**

Datum : **22 oktober 2024**

Afzender : **College van burgemeester en wethouders**

Onderwerp : **Raadsvragen PvdA inzake realisatie van sociale huurwoningen locatie Klein Zuidermiede in Midsland**

Bijlage(n) :

Op 26 september jl. heeft de PvdA een aantal schriftelijke vragen gesteld over de realisatie van sociale huurwoningen locatie Klein Zuidermiede in Midsland. Onderstaand ontvangt u deze vragen met onze beantwoording.

1. *De gemeente Terschelling is opdrachtgever voor de woningbouw op Klein Zuidermiede. WoonFriesland is opdrachtnemer. Op welke wijze heeft de gemeente het opdrachtgeverschap georganiseerd?*

De gemeente is niet de opdrachtgever voor de bouw van woningen in Klein Zuidermiede. WoonFriesland is opdrachtgever van de bouw. De gemeente faciliteert middels het aanbieden van een (bouwrijpe) kavel en het planologische traject.

2. *Welke stedenbouwkundige kaders heeft de gemeente als opdrachtgever vastgesteld en aan WoonFriesland kenbaar gemaakt?*

Wij hebben op 9 juli 2024 een besluit genomen over het stedenbouwkundig model en het beeldkwaliteitskader. Deze vormen de uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling. Deze kaders worden opgenomen in het op te stellen omgevingsplan. Dat plan wordt voorgelegd aan en vastgesteld door de raad.

3. *Welke kaders heeft de gemeente als opdrachtgever van WoonFriesland vastgesteld met betrekking tot de beeldkwaliteit?*
Zoals bij de beantwoording van vraag 1 is aangegeven is de gemeente geen opdrachtgever.
Wij hebben op 9 juli 2024 een besluit genomen over het stedenbouwkundig model en het beeldkwaliteitskader. Deze vormen de uitgangspunten voor de verdere planontwikkeling.

4. *Klopt het dat de bouwhoogte 10 meter zal bedragen? De reguliere bouwhoogte op Terschelling is acht meter, waarom wordt daarvan afgeweken? Wat zijn daarvoor de inhoudelijke argumenten?*

In het bestemmingsplan Midsland is opgenomen dat de bouwhoogte van een woning maximaal 10 meter mag bedragen (Wonen-1). Binnen de bestemming Wonen-2 is 11 meter toegestaan.

De hoogte van de woningen is afhankelijk van het type woning dat uiteindelijk gerealiseerd gaat worden en dat staat nog niet vast. De woningtypes die door WoonFriesland tot nu toe zijn gepresenteerd gaan overigens tot een maximale nokhoogte van 8.90 m. Dit woningtype biedt qua maatvoering de flexibiliteit om plattegronden levensloopbestendig te maken.

5. *Is het college bekend met de bezwaren van de direct omwonenden?*
Ja, wij zijn hier bekend mee.
6. *Zo ja, heeft de verantwoordelijke portefeuillehouder overleg gevoerd met de omwonenden?*
Ja
7. *Zo nee, waarom niet?*
N.v.t.
8. *Als er alleen ambtelijk overleg is geweest, heeft de gemeentelijke projectleider dan voldoende mandaat om onder voorbehoud van instemming door het college afspraken te maken met omwonenden en WoonFriesland?*
N.v.t.
9. *Zo nee, waarom niet?*
N.v.t.
10. *Is het College bekend met de waterproblematiek op de locatie zelf en in de directe omgeving van de te bebouwen locatie?*
De hierover door de omwonenden geuite zorgen zijn aanleiding geweest om onderzoek te laten verrichten door een gespecialiseerd bureau.
11. *In het collegevoorstel wordt slechts gesproken over onderzoek naar eventuele belemmeringen voor de bouw met betrekking tot de stikstofproblematiek. In hoeverre hebben de aspecten water, ondergrond en bodem onderdeel uitgemaakt van de keuze voor het stedenbouwkundige model?*
Water, ondergrond en bodem zijn aspecten die betrokken worden bij de uitwerking van het plan.
12. *Zo ja, welke keuzes zijn het gevolg?*
In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de waterhuishouding (voldoende afwateringsmogelijkheden, zelfs

kansen om afwatering te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie). Er worden sloten aangelegd en verbreed. Het terrein zal waarschijnlijk opgehoogd worden. Dit volgt bij de uitwerking.

13. *Is het College bekend met het advies van BOOT naar aanleiding van het geohydrologisch onderzoek dat onlangs beschikbaar is gekomen?*

Dit advies is nog niet met ons gedeeld. Het betreft uitvoeringsaspecten die ambtelijk kunnen worden afgehandeld.

14. *Heeft het College het advies besproken met WoonFriesland?*
Het advies is ambtelijk gedeeld met WoonFriesland.

15. *Is het College bereid het gehele advies integraal over te nemen en de consequenties hiervan serieus te nemen?*
Het rapport wordt betrokken bij de verdere planuitwerking.

16. *Kan het College aangeven wat de consequenties zijn van het advies voor het huidige stedenbouwkundige model?*
Dit wordt bekeken binnen de nadere uitwerking.

17. *Woningbouw is in heel Nederland lastig te realiseren, omdat er veelal sprake is van langdurige juridische procedures. Is het College bereid om nogmaals met de omwonenden aan tafel te gaan om de consequenties van het advies over de waterhuishouding te bespreken?*

De portefeuillehouder kan natuurlijk, namens het college, met de omwonenden spreken. Inhoudelijk kunnen de consequenties van het advies over de waterhuishouding en het informeren van de omwonenden over deze consequenties echter ambtelijk behandeld worden.

18. *Is het College bereid om de omwonenden tegemoet te komen aan de bezwaren, ook als het voor WoonFriesland niet langer een aantrekkelijke locatie is vanuit het oogpunt van kosten efficiency?*

Nee.

19. *Zo nee, waarom niet?*

De woningbehoefte op ons eiland is groot en er zijn maar weinig locaties daarvoor beschikbaar. Eén van de locaties waar woningbouw mogelijk is en waar stedenbouwkundig voldoende ruimte is, is deze locatie. Er is reeds met de omwonenden gesproken, wat op punten heeft geleid tot het aanpassen van de plannen. Deze locatie verkleinen is niet in het algemeen belang. Wij hebben geluisterd naar de omwonenden en uiteindelijk voor dit aantal woningen gekozen.

20. *Als parkeernorm wordt één auto per huishouden gehanteerd. Is het college bekend met het feit dat op ons eiland meerpersoonshuishoudens in het algemeen over twee of nog meer auto's beschikken?*

We hanteren hier de algemene norm van 1 auto per woning. Deze norm wordt bij alle woningbouwprojecten gehanteerd.

Ervaringen van WoonFriesland wijzen uit dat dit toereikend is.

21. De aangrenzende Zuidermiedeweg is de doorgaande route naar de helihaven, een letterlijk heel belangrijke levensader voor het eiland. Het ambulancevervoer wordt nu al regelmatig gehinderd op deze route als gevolg van de vele gebruikers. De PvdA vindt het onwenselijk dat deze weg als uitwijkmogelijkheid voor het parkeren wordt gebruikt door de bewoners. Op de te ontwikkelen locatie is er nauwelijks ruimte voor goede parkeermogelijkheden. Op welke wijze wil de gemeente voorkomen dat het ambulancevervoer gehinderd wordt?

Deze situatie zal verder onderzocht worden, het probleem is eerder aangekaart.

22. Momenteel is het plan om 10 eengezinswoningen te bouwen. Deze keuze is gemaakt door WoonFriesland en overgenomen door het College. Als blijkt dat het advies over de waterhuishouding zodanige consequenties heeft dat het voor WoonFriesland niet langer een aantrekkelijke locatie is vanuit kosten efficiency. Is het College dan bereid om een nieuwe invulling te overwegen?

Als mocht blijken dat er sprake is van te hoge ontwikkelkosten dan ontstaat een nieuwe situatie, waarin wij een nieuwe afweging kunnen maken.

23. Zo nee, waarom niet?

N.v.t.

24. Is het college bereid om de omwonenden tegemoet te komen en in gezamenlijkheid de mogelijkheden te onderzoeken om tot een kwalitatief goede invulling van de locatie te komen?

Wij zien daar geen aanleiding voor. Alle mogelijkheden tot participatie zijn ingezet en de opmerkingen en wensen van omwonenden zijn gehoord. Dit heeft geleid tot verbeteringen van het plan, waaronder de situering van het parkeren, de keuze voor de plek van de inrit, het behoud van zoveel mogelijk groen en het uitbreiden van waterpartijen. Het terugbrengen van 12 naar 10 woningen brengt meer lucht in het plan. De waterhuishouding is uitgebreid onderzocht, waarmee we koppelkansen kunnen creëren voor de omwonenden. Andere zorgen zijn in beeld (verkeer en parkeren) en worden bij de uitwerking meegenomen en indien mogelijk samen met omwonenden opgepakt.

25. Onderschrijft het College de stelling dat door een goede participatie met omwonenden gerechtelijke procedures kunnen worden voorkomen?

Participatie betekent niet per definitie dat gerechtelijke procedures voorkomen worden. Eigen belang en algemeen belang kunnen altijd tegenover elkaar staan. Wel doen wij ons best dit met goede participatie te voorkomen.

26. Is het college het eens met de stelling dat als er niet tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren die in feite een kwalitatief goede

planologische invulling voorstaan, de omwonenden zich genoodzaakt zien om een procedure te starten?

Nee.

27. Is het college bereid om als het vanuit kosten efficiency voor WoonFriesland het niet langer aantrekkelijk is om de locatie te ontwikkelen een andere invulling te overwegen?

Zie 22.

28. Zo nee, waarom niet?

Zie 23.

29. Onderschrijft het college de stelling dat er een grote behoefte bestaat aan seniorenwoningen om Oost?

Er is op heel Terschelling behoefte aan woningen voor alle doelgroepen, ook aan seniorenwoningen. De eerste locatie waar we werken aan de ontwikkeling van seniorenwoningen is op West-Terschelling, op de CNL locatie.

30. Is het college het eens met de stelling dat door seniorenwoningen, bijvoorbeeld een Knarrenhof, te bouwen er een doorstroom op de woningmarkt op gang kan worden gebracht, waarmee er goede woningen voor gezinnen beschikbaar komen?

Dat kan een mogelijk gevolg zijn.

31. En tot slot, komt dit als voorstel naar de raad voor besluitvorming of besluit het college hier alleen over ondanks de complexiteit van het plan?

Als het gaat om Klein Zuidermiede: dit plan komt zeker naar de Raad vanwege de planologische procedure, zijnde een aanpassing van het omgevingsplan.