gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Nieuwbouw 't Land 1**

Jaar/nummer: **2023-100-O**

In behandeling bij: **Wethouder Hoekstra - Sikkema**

Voorstel

1. In te stemmen met de reactie op de ingebrachte zienswijzen
2. In te stemmen met het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenking;

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. Op 20 april 2022 heeft de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenking afgegeven. De ontwerpvergunning is vervolgens zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. Het college stelt de raad voor om in te stemmen met de reacties op de zienswijzen en een definitieve verklaring van geen bedenking af te geven zodat het college de omgevingsvergunning kan verlenen.

Toelichting

Nadat uw gemeenteraad op 20 april 2022 de ontwerpverklaring van geen bedenking heeft afgegeven, heeft de ontwerp omgevingsvergunning uiteindelijk vanaf 25 november 2022 zes weken ter inzage gelegd. Er is een zienswijze door de provincie ingediend. Deze zienswijze ziet op de stikstofproblematiek, de stabilisatie van de recreatiedruk en de landschappelijke inpassing. De zienswijze is per ommegaande toegestuurd naar initiatiefnemer om een reactie zijnerzijds en om alvast de nieuwe benodigde gegevens aan te leveren en aanpassingen door te voeren in de ruimtelijke onderbouwing. Onderstaand zijn vervolgens de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

1. Zienswijze stikstof

De provincie wijst op het gebruik van een gedateerde versie van het rekenprogramma. Ook is de bouwvrijstelling inmiddels komen te vervallen. Ook wordt verwezen naar de vuistregel dat wanneer de bouw-/aanlegfase een tijdelijke depositie van ten hoogste 0,05 mol stikstof per hectare per jaar kent, gedurende maximaal 2 jaar, of een equivalent hiervan, dit niet tot significant negatieve effecten zal leiden. Deze vuistregel is opgenomen in Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 van 12 februari 2021. De handreiking dateert nog van vóór de invoering van de partiële bouwvrijstelling. Zonder juridische en ecologische onderbouwing is het verwijzen naar deze vuistregel vanuit juridisch oogpunt zeer risicovol: de vanuit de Wnb vereiste zekerheid dat het project de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebied(en) niet zal aantasten wordt immers niet verkregen. Vooralsnog lijkt deze vuistregel, bij het ontbreken van een sluitende onderbouwing, een risico te zijn. De provincie verzoekt een nieuwe AERIUS-

berekening te maken, inclusief een uitgebreidere bijbehorende onderbouwing van de invoergegevens. Uit de nieuwe berekeningen en toelichting dient te blijken dat significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten en het plan uitvoerbaar is op grond van de Wnb.
Voor de volledigheid merkt de provincie op dat niet eerder tot vergunningverlening kan worden overgaan dan nadat de uitvoerbaarheid van de plannen op grond van de Wnb duidelijk is en het plan volledig is aangevuld en onderbouwd.

Reactie
Er is een nieuwe berekening gemaakt op basis van het laatste rekenmodel en met inbegrip van de aanlegfase. Hieruit blijkt dat er geen toename van emissie plaats zal vinden. Daarmee kan met zekerheid worden uitgesloten dat er significant negatieve effecten optreden op Nature 2000 gebieden. De stikstofmemo is in de bijlagen bijgevoegd.

Voorstel
De zienswijze gegrond verklaren en instemmen met de nieuwe stikstofmemo en -berekening.

2. Zienswijze stabilisatie recreatiedruk en landschappelijke inpassing (art. 5.5.1. en 5.7.2. VRF)

In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan artikel 5.5.1. sub 1.b. VRF en wordt uitgegaan van logiesverblijven binnen bestaande bebouwing. Echter de bebouwing wordt gesloopt en er is sprake van nieuwe bebouwing, waardoor dit artikel niet van toepassing is. Op basis van artikel 5.1.1. lid 1 kan een uitbreiding van een bestaand complex van recreatiewoningen worden toegestaan onder voorwaarden. Artikel 5.7.2. gaat over de stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en dat rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden. De provincie adviseert in de ruimtelijke onderbouwing de toets aan de artikelen 5.1.1. en 5.7.2. uit te werken voor dit plan.
In de stukken wordt de locatie aan de Molenstraat 5 aangehaald en wordt gesteld dat de recreatieve mogelijkheden van dit pension worden overgeheveld naar ’t Land 1. Dat is niet geborgd in de voorschriften of anderszins. De provincie stelt voor dat zorg wordt gedragen voor borging hiervan of op een andere wijze wordt onderbouwd hoe is omgegaan met de stabilisatie van de totale recreatiedruk op het eiland.
De provincie merkt op dat wat betreft de landschappelijke inbedding in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat het gebouw zich in het groen van de omgeving voegt, een soort omlijsting rondom het gebouw. Echter onduidelijk is welke beplanting zich op het huidige perceel bevindt en hoe en of deze worden behouden of verwijderd en welke beplanting wordt toegevoegd. Het geheel bevindt zich op een goed zichtbare, bijna markante plek, en daarom is het belangrijk dat de inpassing en borging goed geregeld zijn. De provincie verzoekt een inpassingsplan op te stellen en een voorschrift op te nemen bij de omgevingsvergunning aangaande het realiseren en in standhouden van de landschappelijke inpassing, inclusief een termijn.

Reactie
De stabilisatie van de recreatiedruk is met dit initiatief voldoende gewaarborgd. Er is sprake van verplaatsing van de recreatieve mogelijkheden van pension De Holland aan de Molenstraat 5 naar ’t Land 1. Op het perceel Molenstraat 5 is het gebruik gewijzigd naar permanente bewoning. Daarvoor is inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend. ’t Land 1 maakt deel uit van een gebied dat vrijwel volledig ten behoeve van de verblijfsrecreatie is ingericht. De

verplaatsing van verblijfsrecreatie uit en vestiging van permanente woonruimte in het dorp betekent een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en biedt een waardevolle aanvulling op de beschikbare woonruimte op Terschelling. Met de verplaatsing is geen sprake van toename van recreatie. Borging daarvan in de vergunning is niet nodig. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst met initiatiefnemer gesloten waarin deze verplaatsing is vastgelegd.

Het bestaande woonhuis wordt aan drie zijden omgeven door opgaande boom- en struikbeplanting. Die beplanting blijft grotendeels intact zodat het nieuwe gebouw wegvalt tegen een groene achtergrond. Het bestaande woonhuis is deels zichtbaar vanaf de openbare weg. Het nieuwe gebouw wordt op dezelfde plek met inbegrip van hetzelfde groen gesitueerd en daarmee is het nieuwe gebouw ook deels zichtbaar vanaf de openbare weg, Het nieuwe gebouw is architectonisch zodanig ontworpen dat zichtbaarheid op het gebouw juist gewenst is. Het voegt zich in het omgevingsbeeld en voegt daar een waarde aan toe. Een verdere landschappelijke inpassing is op deze locatie niet nodig en ook niet gewenst. Wel is er een beplantingsvoorstel gemaakt voor de inrichting van de tuin bij het gebouw. Dit beplantingsvoorstel wordt in de omgevingsvergunning opgenomen.

Voorstel
De zienswijze ongegrond verklaren en instemmen met het toevoegen van het beplantingsvoorstel aan de omgevingsvergunning.

3. Overige opmerking:
Het perceel maakt geen deel uit van het NNN, maar grenst op een afstand van vijftig meter aan het NNN. De provincie stelt voor dat de gevolgen van de ontwikkeling en de externe werking voor het NNN nader wordt onderbouwd.

Reactie
Het NNN dat wordt bedoeld, betreft het bosgebied aan de noordzijde van de Hoofdweg. Er zijn vanuit de realisatiefase en de gebruiksfase van dit initiatief geen gevolgen voor het NNN en van een externe werking is eveneens geen sprake. Het perceel maakt deel uit van een verblijfsrecreatief complex met meerdere verblijfsrecreatieve en onderwijs-/woonvoorzieningen. Daarnaast wordt het perceel gescheiden van het NNN door de Hoofdweg. De Hoofdweg is de meest druk bereden weg van Terschelling. Het vervangen van een woonhuis door een woongebouw met acht logiesruimtes heeft geen invloed op het bosgebied.

Voorstel
Geen gevolg geven aan de opmerking en de ruimtelijke onderbouwing op dit punt ongewijzigd laten.

Op grond van vorenstaande stellen wij uw raad voor om in te stemmen met de reacties op de zienswijzen. De stukken worden overeenkomstig aangepast.

Indien uw gemeenteraad instemt met de zienswijzen en daarmee met het aanpassen van de stukken die ten grondslag liggen aan de aanvraag voor een omgevingsvergunning, stellen wij uw gemeenteraad voor de definitieve verklaring van geen bedenking af te geven. Daarmee is aan de formele vereisten voor het afgeven van de omgevingsvergunning voldaan en kunnen wij deze als college verlenen.

Historie

N.v.t.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Tegen de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van de omgevingsvergunning kunnen bezwaren worden ingediend.

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 permanente woonruimte in het voormalig pension versterkt de woonfunctie in het dorp.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

De kosten voor de vergunningsprocedure worden gedekt uit de leges. De aanpassing van de stukken worden door initiatiefnemer betaald. De uitvoering ziet met name op het begeleiden van de procedure.

Communicatie/interactiviteit

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft zes weken ter inzage gelegen. Vanuit de Terschellinger samenleving is geen bezwaar tegen deze ontwikkeling gebleken. De verleende omgevingsvergunning wordt opnieuw gepubliceerd en bekendgemaakt. Tegen de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt.

Advies van de raadscommissie

…

Ter inzage liggende stukken

1. Zienswijze provincie
2. Aangepaste ruimtelijke onderbouwing
3. Concept Raadsbesluit

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 23 mei 2023
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

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