

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Voormalige Vossersschool West – Terschelling

Jaar/nummer: 2021/11

In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan voormalige Vossersschool West-Terschelling ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel gelegen aan de Burgemeester Reedekerstraat 47 te West-Terschelling, de voormalige Vossersschool, een woongebouw met vier inpandige wooneenheden te realiseren. De vier wooneenheden worden gerealiseerd in het bestaande gebouw in de vorm van een familiehuis met eventueel de mogelijkheid om mantelzorg te bieden.

Het gebouw blijft in zijn huidige verschijningsvorm bestaan. Initiatiefnemer is wel voornemens om enkele ingrepen te doen om het pand meer de uitstraling van een woning te geven, zoals het realiseren van een veranda. Ook wordt een bijgebouw ten behoeven van het woongebouw gerealiseerd. Het voormalige schoolplein wordt gebruikt als parkeerplaats, zodat de bewoners hun auto op eigen terrein kunnen parkeren..

Ook de voormalige dienstwoning, met woonbestemming, aan de Burgemeester Reedekerstraat 49 is door initiatiefnemer aangekocht. Aangezien op dit perceel een woonbestemming rust, kan deze bestemming ongewijzigd blijven en maakt dit perceel geen deel uit van het ontwerp bestemmingsplan.

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan West-Terschelling dat op 22 april 2014 door uw raad is vastgesteld. De locatie heeft de bestemming Maatschappelijk (artikel 12). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in combinatie met een woning. Wonen is alleen toegestaan in combinatie met de functie maatschappelijk.

De realisatie van 4 woningen in het voormalige schoolgebouw is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de 4 woningen te kunnen realiseren moet eerst het bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerp van deze bestemmingsplanherziening heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. De volgende stap in de bestemmingsplanprocedure is dat de gemeenteraad een besluit neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan voormalige Vossersschool West-Terschelling. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend en er ook geen andere redenen zijn om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Toelichting

Woningbouw topprioriteit op Terschelling

De realisatie van voldoende betaalbare woningen op het eiland is in het eilandakkoord één van de belangrijkste speerpunten. Medewerking verlenen aan dit initiatief zorgt ervoor dat er een woonhuis met vier wooneenheden wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarnaast zorgt het initiatief voor doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad. Door de realisatie van de vier woningen, komen twee bestaande woningen vrij op Terschelling. Een woning boven een winkel. Dit pand is mogelijk geschikt als starterwoning. De tweede woning is weliswaar een duurdere woning die niet beschikbaar komt voor de in het uitvoeringsprogramma genoemde doelgroepen, maar zal wel verkocht worden aan kandidaat kopers die economisch en/of maatschappelijk aan Terschelling gebonden zijn. Een en ander wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

Adviesteam +135+

Op 25 juni heeft het adviesteam +135+ de locatie bezocht om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor woningbouw. Geconcludeerd wordt dat het plan voor het woongebouw met vier wooneenheden niet past in de prijscategorieën die in het Uitvoeringsprogramma Wonen +135+ zijn opgenomen. Ook biedt het Uitvoeringsprogramma geen ruimte voor extra woningbouw op West-Terschelling. De nadruk van het Uitvoeringsprogramma ligt op het realiseren van woningen 'om Oost'. Hierdoor past het plan van initiatiefnemer niet binnen het Uitvoeringsprogramma voor de realisatie van 135 woningen.

Ambtelijk overleg met de provincie

Op 4 juli 2019 heeft op gemeentehuis een ambtelijk overleg met de provincie plaatsgevonden. Het plan voor de voormalige Vossersschool is hier besproken. Op ambtelijk niveau heeft de provincie ruimte gegeven om, bovenop de toegezegde 135 woningen, incidenteel en goed onderbouwd extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren die niet binnen het Uitvoeringsprogramma wonen +135+ vallen, maar wel bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening en omgevingskwaliteit.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro is de centrale overheid, Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân gevraagd standpunt kenbaar te maken. Hierop heeft het Wetterskip gereageerd en zij zien geen bezwaren.

Stikstofproblematiek

Projecten op Terschelling hebben te maken met de regels als gevolg van de aanwijzing van de Natura 2000 gebieden "Duinen Terschelling", "Noordzeekustzone" en "Waddenzee". Onderzoek moet uitwijzen dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de natuurwaarden van deze natuurgebieden. Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd. Een ecologische voortoets (quickscan) en een stikstofdepositie berekening (Aeriusberekening).

In de ecologische voortoets wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het plan geen effect heeft op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden en niet in strijd is met de Wet Natuurbescherming. Uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarbij moet worden opgemerkt dat alleen rekening is gehouden met de gebruiksfase en nog geen rekening is gehouden met mogelijke stikstofdepositie in de aanlegfase. Hiervoor wordt een aeriusberekening opgesteld op het moment dat de

omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend. Dan wordt ook gekeken naar de gevolgen van cumulatie met andere projecten.

Aandachtspunt is dat de stikstofdepositieberekening is gebaseerd op AERIUS 2019 en er sinds 15 oktober 2020 een nieuw versie van AERIUS beschikbaar is. Een nieuwe berekening is niet uitgevoerd, omdat de berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase van het bestemmingsplan niet tot andere resultaten leidt, de berekening van stikstofdepositie in de aanlegfase op planniveau nog niet beoordeeld hoeft te worden, er niemand zienswijzen heeft ingediend en we initiatiefnemer niet op extra kosten willen jagen.

Overig

Voor het overige zijn er geen beperkingen of nieuwe inzichten in de afgelopen periode ontstaan die vaststelling van het bestemmingsplan tegenhouden.

Historie

Initiatiefnemer is voornemens om aan het perceel gelegen aan de Burgemeester Reedekerstraat 47 te West-Terschelling, de voormalige Vossersschool, een woongebouw met vier inpandige wooneenheden te realiseren. Initiatiefnemer heeft dit plan gepresenteerd tijdens de 'Et Er Oer Ha' van 17 september 2019. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen, tezamen met het ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere waarde inzake de Wet geluidhinder. Het college heeft dit besluit inmiddels vastgesteld.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Tegen het vaststellingsbesluit staat de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State open. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend kan er vanuit worden gegaan dat er ook geen beroep wordt ingesteld. Iemand die nu alsnog beroep wil instellen tegen de plannen moet aantonen dat hij/zij redelijkerwijs niet eerder heeft kunnen reageren.

Wijst uw raad de aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan af, zonder het in procedure te brengen, dan staat daartegen bezwaar bij uw raad open. Verklaart uw raad het bezwaar ongegrond, dan kan initiatiefnemer daartegen in beroep bij de Raad van State.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Voldoende woningen is in het belang voor de samenleving en de economie op het eiland. Zoals bekend zijn woningen op het eiland schaars. Het toevoegen van nieuwe woningen aan het woningvoorraad is van groot maatschappelijk belang.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

De plannen worden aangeleverd door de initiatiefnemer. De kosten van het plan zijn ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de begeleiding van de procedure door het ambtelijk apparaat worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht.

Communicatie/interactiviteit

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal het gedurende zes weken ter inzage gelegd worden om beroep in te kunnen stellen bij de Raad van State. Publicatie van het moment waarop het bestemmingsplan ter inzage ligt wordt in de Terschellinger, de Staatscourant en op de gemeentelijke website geplaatst.

Advies van de raadscommissie

PM

Ter inzage liggende stukken

1. Concept bestemmingsplan (vanwege omvang digitaal beschikbaar)
2. Aeries-berekening stikstofdepositie Vossersschool
3. Quicksan flora en fauna
4. Watertoets
5. Asbestinventarisatie
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. Concept gemeentebld
8. Concept raadsbesluit

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 22 december 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C. van de Pol,
burgemeester