



Onderwerp: Ontwikkeling CNL locatie

Jaar/nummer: 2025/121

In behandeling bij: Wethouder Ruige

Voorstel

1. Als voorkeursvariant model 1 uit te laten werken en dit model als uitgangspunt voor het op te stellen omgevingsplan te nemen.
2. In te stemmen met het in voorbereiding nemen van de grondexploitatie ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen in het plangebied CNL.
3. Een voorbereidingskrediet van € 205.000,- beschikbaar te stellen.

Samenvatting

Met de opening van de Tonnenloods eind 2025 wordt de sluiting van het Centrum voor Natuur en Landschap een feit. Op de vrijkomende locatie worden woningen gebouwd. Het college legt twee varianten voor woningbouw op deze plek aan de raad voor met het voorstel 1 daarvan verder uit te werken. Voordat de planologische procedure wordt gestart, wordt het plan gedeeld met de omwonenden en verschillende partijen. De raad wordt tevens gevraagd om voor de ontwikkeling van het gebied een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen

Toelichting

Bij de overname van het bezit van de Veste door WF heeft WF de afspraak gemaakt dat zij minimaal 50 woningen op Terschelling realiseren. De gemeente moet hiervoor de bouwlocatie leveren. Van deze 50 woningen zijn 19 gebouwd (KLu locatie) en zijn 10 woningen in voorbereiding (Zuidermiede). De CNL locatie is nodig om de afgesproken aantallen te halen.

CNL locatie

Ruimtelijke randvoorwaarden

Op basis van een ruimtelijke analyse zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd voor de planontwikkeling op deze locatie:

- Kerkhof respecteren. Afstand houden tot de bomen en rekening houden met een eventuele toegang tot het kerkhof.
- Bestaande bomen op het voorterrein inpassen. Ook de boom op het erf aan de Schoolstraat inpassen.
- Parkeren is ruimtelijk ondergeschikt.
- Woning aan de Schoolstraat inpassen (omzetting naar 2 onder 1 kap?) of woningen herbouwen.
- Afstand houden tot de bestaande woningen aan de Schoolstraat en afstand houden tot het pension
- Rekening houden met de zichtlijn op de Brandaris.
- Rekening houden met de kleinschalige bebouwing aan de Burg. Reedekerstraat en de Oosterduinstraat.

- Het gebied onderdeel maken van het kleinschalig netwerk; dooraderen met paden vanaf de Schoolstraat en de Burg. Reedekerstraat. Dit betekent aan de Schoolstraat dat een deel van het erf openbaar zal worden.

Woonprogramma CNL locatie

De ligging in het centrum van West-Terschelling maakt dit een zeer geschikte locatie voor de bouw van seniorenwoningen. Bouwen voor deze doelgroep kan zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Het biedt senioren de mogelijkheid te verhuizen van een vaak grote eengezinswoning naar een kleiner woonappartement. Jonge gezinnen of starters krijgen daarmee de kans om de vrijkomende woning te kopen of te huren.

Uit ervaringen bij de KLu locatie, waar 8 gelijkvloerse appartementen met voorrang aan senioren toegewezen konden worden, is gebleken dat senioren deze appartementen te klein vinden. Zij hebben behoefte aan 2 slaapkamers, alleen dan kunnen ze verleid worden tot verhuizen. Ook Huurdersbelang Fryslân is van mening dat nieuwe woningen minimaal 2 slaapkamers moeten hebben.

In de RWD is afgesproken dat 30% van de nieuwbouwwoningen als sociale huurwoning gerealiseerd moet worden. In de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt dit percentage bindend vastgelegd. Door deze woningen door WoonFriesland (WF) te laten bouwen komen de woningen beschikbaar in de sociale huur.

Ook moet volgens de Wvrv een deel van het woningbouwprogramma als levensloopbestendige woning gerealiseerd worden. Deze woningen voorzien in een deel van dat programma.

Studies

De ruimtelijke analyse en het woonprogramma vormden de uitgangspunten voor een massastudie, waarbij verschillende bouw volumes (grootte, hoogte en aantallen) op locatie geprojecteerd zijn. Op basis daarvan is er een voorkeur voor de modellen met een grondgebonden programma (rug- aan rug en rijenbouw). Dit levert een programma van tussen de 12 en 14 grondgebonden woningen op. In bijlage 1 is de voorkeursvariant (model 1) met 14 woningen verbeeld. Deze variant levert het grootste aantal woningen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Let op: Dit betreft een massastudie, de uiteindelijke vormgeving (architectuur) wordt aan WF overgelaten.

(Feitelijk bedraagt de toevoeging 1 woning minder omdat in deze varianten de gemeentewoning Schoolstraat 14 wordt gesloopt)

Verdichten

Het voorgaande betreft een studie waarbij geen rekening is gehouden met eventuele mogelijkheden tot verdichten (gestapelde bouw). Naar aanleiding van de raadsmotie (bijlage 2) is alsnog naar deze mogelijkheden op de locatie gekeken.

Raadsmotie 11/12/2024

De raad heeft een motie aangenomen waarin het college en WoonFriesland wordt opgeroepen om bij nieuwbouw de mogelijkheden te onderzoeken om extra woningen te creëren door toevoeging van een extra woonlaag. Dit om doorstroming te realiseren en de bouwgrond optimaal te benutten door seniorenwoningen op de begane grond en starterswoningen in de extra bouwlaag te realiseren.

De uitvoering van de motie is bestuurlijk besproken met WoonFriesland en Huurdersbelang Fryslân. Geconcludeerd is dat de behoefte aan deze vorm van nieuwbouw eerst nader onderzocht moet worden. De ervaringen tot op heden op Terschelling zijn dat er bij senioren nauwelijks behoefte is aan appartementen. Voor een dergelijk programma wordt niet gekozen op de CNL locatie.

Bekeken is of de locatie andere mogelijkheden tot verdichten biedt. Daarvoor zijn eerst ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

Ruimtelijke randvoorwaarden bij verdichten

- In de massastudie is uitgegaan van appartementen met een BVO van (minimaal) 108 m². Binnen dit oppervlak moet ook de buitenruimte ingevuld worden, deze moet als het ware inpandig worden opgelost. Dit geeft de beste ruimtelijke inpassing en ook de grootste functionaliteit. Uitkragende balkons zijn niet gewenst/passend.
- In elk model is een combinatie met kleinere appartementen denkbaar. Voor kleinere appartementen is uitgegaan van een VO van 72 m², inclusief inpandige buitenruimte.
- Bergingen worden geclusterd op de begane grond en worden in het hoofdgebouw ingepast. Losse volumes op het perceel zijn vanuit ruimtelijk kwaliteit, de gebruikskwaliteit en optimaal ruimtegebruik niet gewenst.
- 1 parkeerplaats per appartement, met zoveel mogelijk geclusterd parkeren en parkeren langs bestaande wegen in verband met een optimaal ruimtegebruik. Parkeren langs de noordrand van het terrein waaronder en aan de Schoolstraat en Burgemeester Reedekerstraat (voor zover de invulling dit toelaat).
- Er wordt uitgegaan van een invulling met een plat dak om daarmee de ruimtelijke impact zo klein mogelijk te houden. Aan de straatzijden in de bouwmassa maximaal 2 bouwlagen; aan de noordwestzijde maximaal 3 bouwlagen.

Invulling verdichten

- Na verkenning van diverse modellen wordt hier het best inpasbare model gepresenteerd als verdichtingsalternatief. Model 2 (bijlage 3) gaat uit van één bouwvolume dat zich voegt naar de plek. Aan de straatzijden is het volume lager, aan de zijde van de begraafplaats is de massa hoger. Het model biedt ruimte voor 19 grote appartementen of 26/27 kleinere appartementen. Zonder derde laag biedt het model ruimte aan 16 grote appartementen of 20/21 kleinere appartementen.

Vergelijk met grondgebonden invulling

- Een gestapelde invulling biedt een groter programma
- De woonkwaliteit is minder groot dan bij een grondgebonden invulling. De appartementen kijken veelal uit op geparkeerde auto's, de onaantrekkelijke achterkant van de Schoolstraat of de tuinen van bestaande woningen (met name de woningen aan de Schoolstraat).
- Het gebied voegt geen kwalitatief woongebied toe aan de omgeving. Er ontstaat geen nieuwe openbare ruimte of structuur voor de kern.
- De derde bouwlaag is overal vanuit de omgeving zichtbaar en daardoor nadrukkelijk in het beeld aanwezig.
- De kleine appartementen zijn vergelijkbaar met de appartementen op de KLu locatie. Dit zijn appartementen met 1 slaapkamer. Bij de toewijzing van deze appartementen bleek dit geen woningtype te zijn waar veel vraag

naar is. Ook de Bewonersraad geeft aan dat minimaal 2 slaapkamers gewenst is.

Parkeren

Bij nieuwbouw van woningen wordt een norm gehanteerd van 1 parkeerplaats per woning. Ook bij de beoogde uitwerking van het parkeerbeleid voor Oud West wordt uitgegaan van 1 parkeervergunning per woning. Niet in alle varianten kan dit gehaald worden. Als vastgehouden wordt aan deze norm dan kan dat bepalend zijn voor het maximaal aantal woningen.

De lage woon- en stedenbouwkundige kwaliteit en de parkeerdruk maken dat wij u adviseren om te kiezen voor grondgebonden woningen en niet voor een verdichtingsmodel. Voor deze woningen kan ook op meer draagvlak uit de omgeving gerekend worden. Uit het overzicht van potentiële woningbouwlocaties blijkt ook geen noodzaak tot het realiseren van meer woningen op de CNL locatie. Er zijn alternatieve bouwlocaties om de woningbouwambities te halen.

Wij stellen u dan ook voor om Model 1 verder uit te laten werken en dit model als uitgangspunt voor het op te stellen omgevingsplan te nemen.

Historie

Besloten is tot verhuizing van gemeentelijk museum het Centrum voor Natuur en Landschap naar de Tonnenloods. Daarmee komt de locatie vrij voor woningbouw.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

De gekozen voorkeursvariant wordt het uitgangspunt voor de in procedure te brengen wijziging van het omgevingsplan.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Met de plannen kan extra woonruimte worden gerealiseerd. De toe te voegen woningen dragen bij aan het beperken van het woningtekort op het eiland. Door deze toevoeging, of de door de ontstane verhuisbewegingen vrijkomende woningruimte, komt er voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners van Terschelling ruimte om goede en betaalbare huisvesting te vinden. Het plan biedt senioren kans op een gelijkvloerse huurwoning nabij de voorzieningen. De vrijkomende woningen kunnen betrokken worden door jonge gezinnen en starters. Het plan draagt daarmee bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt. Dit voorkomt dat jongeren en jonge gezinnen noodgedwongen huisvesting aan de wal zoeken. Dat zou de ontgroening van Terschelling in de hand werken en dat zou een afname van de noodzakelijke beroepsbevolking en (op termijn) een verslechtering van de leefbaarheid op het eiland betekenen.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Vorbereidingskrediet

Tijdens de informatieavond van 5 maart j.l. is aangegeven dat, gelijktijdig met diverse varianten voor woningbouw op een locatie, een voorstel aan de raad wordt voorgelegd om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

In februari 2024 heeft het college besloten om een collectieve Woningbouwimpuls (WBI) kleine kernen Friesland bij het Rijk in te dienen. Deze is gehonoreerd. De subsidie is bedoeld voor de tekorten op de grondexploitatie. Woningbouw op de CNL locatie maakt onderdeel uit van deze aanvraag. Destijds is uitgegaan van 13 woningen. Voorwaarde is dat de bouw binnen 3 jaar na toekenning start.

Bij de WBI aanvraag is een globale kostenraming gevoegd. Deze raming is gebaseerd op landelijke kostenkengetallen en voorlopige planinzichten. Insteek bij de WBI aanvraag is dat de gemeente de wijziging van het omgevingsplan op laat stellen en de daarvoor vereiste onderzoeken uit laat voeren, het plangebied bouw- en woonrijp maakt en dat eventuele planschade voor rekening van WoonFriesland komt.

De kosten van sloop van de opstallen, bouwrijp maken, woonrijp maken, plankosten en onvoorzien werden destijds geraamd op € 193.000. Rekening houdend met prijsstijgingen sindsdien wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van afgerond € 205.000. De uitsplitsing hiervan staat in de vertrouwelijke bijlage 5.

Belemmeringen

De bekende problemen als stikstof, netcongestie en natuurcompensatie kunnen vertragend werken.

Vervolgstappen

De gekozen voorkeursvariant wordt het uitgangspunt voor de in procedure te brengen wijziging van het omgevingsplan. Met deze procedure kan het college omstreeks oktober/november 2025 het ontwerp vaststellen en vrijgeven voor de inspraak.

Communicatie/interactiviteit

Om de raad voor het zomerreces inzicht te geven in de voortgang van de woningbouwplannen en voor de CNL locatie planologische vervolgstappen te kunnen zetten hebben wij er voor gekozen om deze voorstellen nu aan u voor te leggen. Daardoor is er helaas geen gelegenheid geweest om invulling te geven aan de raadsmotie waarin is opgeroepen om plannen eerst met omwonenden te bespreken. Omwonenden worden geïnformeerd tussen collegebehandeling en commissiebehandeling. Voorafgaande aan de start van de planologische procedure vindt participatie plaats.

Ter inzage liggende stukken

1. Massastudie Model 1
2. Massastudie Model 2 (verdichtingsvariant)
3. Vertrouwelijk: Onderbouwing voorbereidingskrediet
4. Raadsbesluit

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 10 juni 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

mr. R.S. Cazemier,
wnd. burgemeester

