

Onderwerp: Toepassen hardheidsclausule Formerum 28

Jaar/nummer: 2021/47

In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

Advies geven over het toepassen van de hardheidsclausule ten behoeve van de bouw van drie nieuwbouwwoningen te Formerum 28.

Samenvatting

In het kader van het woonprogramma +135+ wil initiatiefnemer van drie kleine schuurwoningen achter een bestaande boerderij en een daarbij horend bestaand stenen bijgebouw te Formerum 28. Het gaat om een lang en smal perceel met een woonbestemming aan de noordzijde en aan de zuidzijde een agrarische bestemming. De drie schuurwoningen worden op de agrarische bestemming gerealiseerd.

Om dit mogelijk te maken is een plan ingediend tijdens de 1^e tender (2^e tranche) van het woonprogramma. Het plan heeft voldoende punten gescoord om verder uitgewerkt te worden en het plan heeft woningbouwruimte toebedeeld gekregen. Vervolgens is het plan door het adviesteam Wonen getoetst aan een aantal beleidsstukken, waaronder de welstandsnota en de aanvullingen daarop en heeft het adviesteam advies uitgebracht, zie bijlage 1 het kavelpaspoort.

Met betrekking tot het plan constateert het adviesteam Wonen dat de te realiseren schuurwoningen aan de meeste welstandscriteria voldoen, behalve ten aanzien van nokrichting. De welstandscriteria sturen aan op een nok in de lengterichting van het gebouw, maar het ontwerp voor de schuurwoningen heeft een nok dwars op de lengterichting van het gebouw.

Het conceptontwerp wordt door het adviesteam beoordeeld als een bovengemiddeld ontwerp, waarmee door maatwerk een bovengemiddeld goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt bereikt. De kleine schuurwoningen worden ingepast in de zone met kleine schuurtjes, de bestaande groene kwaliteiten op het erf worden gerespecteerd en de architectonische kwaliteit van de schuurwoningen is zeer hoog. Op basis hiervan is het dan ook passend om op basis van de hardheidsclausule af te wijken van de welstandscriteria.

Toelichting

Het adviesteam stelt in haar advies dat de 'Aanvullingen welstandsnota Terschelling horende bij beleidsregels nieuwe woningen' van toepassing is. Het plan valt onder hoofdstuk 7 (Aanvullende criteria voor woningen op "bestaande" en "nieuwe" invullocaties). Aangezien initiatiefnemer schuurwoningen achter een bestaande stenen boerderij wil realiseren, zijn ook de criteria uit hoofdstuk 9 (Objectgerichte criteria voor schuurwoningen) van toepassing.

Het plan voor de schuurwoningen achter de bestaande boerderij van Formerum 28 voldoet aan de meeste welstandscriteria, behalve ten aanzien van nokrichting. Op dit punt wijkt het plan af van de welstandscriteria. De welstandscriteria sturen aan op een nok in de lengterichting van het gebouw, maar het ontwerp voor de schuurwoningen heeft een nok dwars op de lengterichting van het gebouw. Gezien het ontwerp van de schuurwoningen en de wijze van inpassen op het erf, is het in dit geval passend om de hardheidsclausule toe te passen.

Net als het ontwerp van Baaiduinen 4B wordt ook dit conceptontwerp door het adviesteam beoordeeld als een bovengemiddeld ontwerp, waarmee door maatwerk een bovengemiddeld goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt bereikt. Op basis hiervan stelt het adviesteam dat het passend is om door middel van de hardheidsclausule af te wijken van de welstandscriteria. Qua landschappelijke inpassing worden de schuurwoningen ingepast in de zone met kleine schuren die doorgaans achter de boerderijen zijn gelegen. Ook worden de bestaande groene kwaliteiten van het erf gerespecteerd. De boombeplanting wordt gehandhaafd en de inrichting van het erf blijft overwegend groen. Alleen de kleine schuurwoningen en enkele smalle toegangspaden worden toegevoegd. Ook qua architectuur is het ontwerp van zeer hoge kwaliteit, zowel in vormgeving als in detaillering.

Historie

In het kader van het woonprogramma +135+ wil initiatiefnemer drie nieuwbouw schuurwoningen realiseren te Formerum 28. Initiatiefnemer doet mee aan de 1^e tender (2^e tranche) van het woonprogramma. Het adviesteam Wonen toetst het initiatief aan een aantal beleidsstukken, waaronder de welstandsnota en de aanvullingen daarop. Op basis van dit advies wordt voorgesteld om de hardheidsclausule toe te passen voor de nieuwbouwwoning.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Bij de vaststelling van de Welstandsnota heeft de raad het volgende amendement aangenomen:

Bij een positief welstandsadvies aan het college over een bouwplan dat afwijkt van de algemene criteria vraagt het college advies aan de raad over dit bouwplan en houdt het college bij zijn besluitvorming rekening met het advies van de raadscommissie.

Dit betekent dat de raad om advies moet worden gevraagd voordat de hardheidsclausule kan worden toegepast. Daarvoor is een gemeenteblad dat als bijlage aan dit advies is gevoegd.

Belang voor toerisme/samenleving/economie/duurzaamheid

De realisatie van voldoende betaalbare woningen op het eiland is in het eilandakkoord één van de belangrijkste speerpunten. 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 en betaalbare woningen aan het woningvoorraad is van groot maatschappelijk belang.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie/interactiviteit

Initiatiefnemers van het plan zullen voorafgaand aan de raadscommissie geïnformeerd worden.

Advies van de raadscommissie

De commissie vindt dat het bouwen op agrarisch grond gevoelig ligt. In dit geval gaat het om woningbouw passend binnen de Beleidsregels nieuwe woningen. Hierdoor is het wel mogelijk om te bouwen op agrarische grond.

Er wordt opgemerkt dat er op de kaart in het kavelpaspoort, naast de drie grijs ingekleurde woningen, twee zwart omlijnde woningen zichtbaar. Gesuggereerd wordt om deze twee woningen van de kaart te halen om verwarring tijdens de vergunningaanvraag te voorkomen.

Met betrekking tot archeologie krijgt de raad aanvullende informatie in de vorm van een memo. Archeologie is een van de onderzoeken in de ruimtelijke onderbouwing en naar aanleiding van een vraag van de provincie is aanvullende informatie toegestuurd. Conclusie is dat het bebouwd oppervlak onder de 500 m² blijft waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat het onderdeel welstand aan de raad is voorgelegd. De welstandstoetsing door het adviesteam is terug te vinden in het kavelpaspoort. In dit kavelpaspoort is ook opgenomen welke onderzoeken zijn uitgevoerd en die zijn terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing, waaronder het archeologisch onderzoek. De ruimtelijke onderbouwing is van belang bij de eventuele vergunningverlening, wat een collegebevoegdheid is. De commissie en raad zijn niet bevoegd om hierover een beslissing te maken.

Ter inzage liggende stukken

1. Kavelpaspoort
2. Kopie hardheidsclausule

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 8 juni 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester