Gemeentelijke Kader ontwikkeling Oude Noodslachtplaats te West-Terschelling (Oosterduinstraat 8)

Planologisch
De locatie Oosterduinstraat 8 ligt binnen het bestemmingsplan West Terschelling 2012. Het perceel heeft hierin de bestemming Wonen-1. Binnen deze bestemming zijn 2 woningen toegestaan. (Er liggen namelijk 2 bouwvlakken op dit perceel.) Op de locatie ligt ook een wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming Wonen-1 kan worden gewijzigd in Wonen-woongebouw. Daarbij gelden dan de volgende regels:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:
e. de bestemmingen 'Kantoor', 'Recreatie - 2 (recreatiewoningenterreinen)', 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' en/of 'Wonen - Woongebouw', met inbegrip van te wijzigen en aan te brengen bouwvlakken, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 en 29 van overeenkomstige toepassing zijn; (zie bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl)
2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied 6";
3. de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vergezeld gaat van een exploitatieplan;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid past binnen het Woonplan Terschelling 2008-2016;
6. de woonhuizen worden gebouwd voor personen die maatschappelijk en/of economisch aan het eiland Terschelling gebonden zijn;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Ook is op basis van artikel 27.6 een wijziging naar Wonen 2 mogelijk:
d. de bestemming 'Wonen - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 2', met inbegrip van de te wijzigen en aan te brengen bouwvlakken, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkhe-den van de aangrenzende gronden.

Op basis hiervan zijn naast twee grondgebonden woningen ook een woongebouw mogelijk. Om naar een woongebouw met meerdere woningen te gaan is dus een apart wijzigingsplan nodig. (bevoegdheid college) Mocht aan bovengenoemde spelregels niet kunnen worden voldaan dan moet een andere procedure worden gevoerd om de geplande nieuwbouw mogelijk te maken. In principe moet nieuwbouw hier weer een kap krijgen. Een platdak is voorstelbaar maar hier dient apart over besloten te worden.

Aangezien het hier nieuwbouw betreft waarbij het pand vermoedelijk ook wat groter is, is hier alleen een wijzigingsplan mogelijk. Er zijn geen binnenplanse afwijkingen voor toevoeging woningen. In de wijzigingsregels (artikel 37) staat overigens wel nadrukkelijk dat het plan past binnen het Woonplan Terschelling 2008-2016. Daarvan is hier in feite geen sprake omdat we medewerking gaan verlenen op basis van de Woonvisie Terschelling uit 2017. Dit is wel aanvaardbaar omdat de intentie van de wijzigingsregeling is dat hiervan alleen gebruik kan worden gemaakt indien het plan voldoet aan het

geldende woningbeleid. Dat is nu de woonvisie Terschelling 2017 en het uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Stedenbouwkundig

Context noodslachtplaats
De weg waaraan de locatie ligt heeft een bijzonder karakter. De straat heeft voor het grootste deel het karakter van een achterpad. Ter plaats van het plangebied ontstaat deels een overgang naar straatgericht wonen. De westzijde van de weg wordt alleen gekenmerkt door achterzijden; schuttingen en hokjes bepalen het beeld. De oostzijde van de weg kent een tweedeling in een deel met kleinschalige woningen aan de weg en een deel met achterzijden van loodsen aan de weg. Het plangebied ligt precies op de overgang van de twee gebieden. Deze overgang is in de huidige situatie gemarkeerd door een duidelijke sprong in de voorgevellijn. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan kleine woningen met ondiepe tuinen.

Het ruimtelijk beeld van de bebouwing is divers, zowel in bouwvorm als in architectuur. De maatvoering van de bebouwing is beperkt in hoogte; de goten en de nokken zijn laag. De gevels zijn uitgevoerd in gele en rode baksteen, maar ook wit gekeimde gevels komen voor. De daken zijn afgedekt met rode en antraciete pannen. Bij de loodsen komt ook plaatmateriaal voor. Ten aanzien van de bijgebouw is sprake van de nodige variatie in kleur- en materiaalgebruik.

Het beeld van de openbare ruimte is stenig. Gebouwen staan overwegend met de gevels in de verharding. De naastgelegen woning hebben als uitzondering een klein tuintje voor de voorgevel. De grens openbaar privé en openbaar is vaak niet herkenbaar. Vaak is een deel van de openbare ruimte in gebruik bij de bedrijven en woningen.

Ruimtelijk inpassing
Met de inpassing van nieuwe woningen aan de oostzijde van de weg wordt een kleine transformatie ingezet van loodsen aan de weg naar meer wonen aan de weg. Een transformatie die ook op andere plekken aan deze weg wellicht denkbaar is. De invulling van deze plek vraagt om een subtiele aanhechting. Het bebouwingsoppervlak mag relatief groot zijn, maar de bebouwing moet in goot- en bouwhoogte beperkt zijn omdat de aangrenzende bebouwing laag is en de aanwezige tuinen klein zijn. Grote dakvlakken zijn gewenst (en passend) omdat dit een vriendelijker, kleinschalig beeld geeft. Aan de straatzijde is een kleinschalige uitstraling gewenst. De voorgevelrooilijn wordt aangepast en ligt 1,5 meter dichter bij de weg. Hierdoor ontstaat aanhechting bij de bestaande kleine woningen (en daarmee het woongebied in zuidelijke richting), maar ontstaat tegelijkertijd ook ruimte voor een grotere (bredere) bouwmassa. Aan de noordzijde wordt de huidige gevellijn aangehouden met de nieuwe bebouwing. De steeg wordt behouden en blijft openbaar. De nieuwe voortuintjes moeten beperkt in omvang blijven. Het stenig beeld moet blijven overheersen.

Voor een goede inpassing moet de bebouwing aan onderstaande randvoorwaarden voldoen, of hierop zijn geïnspireerd. Ter inspiratie is een voorbeelduitwerking bijgevoegd.

Randvoorwaarden bebouwing
- *De bebouwing heeft een kleinschalige uitstraling/verschijningsvorm. De architectuur draagt bij aan aanhechting bij de twee woningen ten zuiden van het plangebied.*
- *Ter plaatse zijn maximaal 3 á 4 woningen (appartementen) mogelijk;*
- *De maatvoering van de hoofdvorm past in de kleinschalige omgeving. De goothoogte is maximaal 3,5 meter. De bouwhoogte is maximaal 7,0 meter. De dakhelling is maximaal 60 graden. De nokrichting is vrij.*
- *De hoofdvorm van de bebouwing is afgedekt met een (afgeknot) zadel- of schilddak. De hoofdvorm mag ook deels plat afgedekt worden.*

- *De breedte van de hoofdvorm aan de straatzijde is maximaal 11,0 meter. In de architectuur is de gevel (visueel) geleed ten behoeve van een inpassing in het kleinschalige straatbeeld/aanhechting op de naastgelegen woningen.*
- *De rooilijn ligt 1,5 meter dichter naar de straat ten opzichte van de huidige voorgevel. De rooilijn ligt daarmee midden tussen de rooilijnen van de bestaande naastgelegen loodsen en de naastgelegen woning.*
- *Aan de noordzijde staat de bebouwing in de gevellijn van de bestaande bebouwing.*
- *Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan bij de directe omgeving. De linker gevel in gele baksteen en de rechter gevel moet in rode baksteen. Daken in rode of antraciete keramische pannen. De combinatie van rode baksteen en antraciete pannen wordt geadviseerd, omdat deze kleuren het meeste opgaan in de omgeving en daarom weinig nadruk leggen op de nieuwbouw.*

Randvoorwaarden erfinrichting

- *De erfinrichting aan de straatzijde is stenig. Een lage tuinmuur vormt de afscheiding naar de weg. De voortuin is maximaal 2,0 meter diep.*
- *De steeg wordt gehandhaafd.*
- *Per woning wordt een parkeerplaats ingepast. Mogelijk moet er aan de voorzijde grond van de gemeente worden benut/gekocht ten behoeve van een goede inpassing.*
- *Parkeren vindt plaats voor en naast de woning.*
- *Het kleur- en materiaalgebruik sluit aan op het huidige beeld.*

Volkshuisvestelijk
Het Uitvoeringsprogramma voorzag voor de KLu-locatie in het bouwen van woningen voor de jongste starters (jonger dan 23 jaar). Dat is op basis van argumenten van WoonFriesland losgelaten. Dat betekent dat andere locaties gezocht moeten worden voor het bouwen van woningen voor de jongeren onder de 23 jaar. De Oude Noodslachtplaats is zo'n locatie. Op de Oude Noodslachtplaats wordt woningbouw dan ook gericht op de jonge starters onder de 23 jaar. De beoogde huurprijs voor deze locatie is maximaal de kwaliteitskortingsgrens (2021: € 442,46). Het Uitvoeringsprogramma biedt ruimte voor maximaal 4 wooneenheden op de locatie voormalige noodslachtplaats.

Parkeren:
Wat betreft het parkeren kan opgemerkt worden dat er nu al twee parkeerplaatsen voor het huidige pand aanwezig zijn welke toegerekend kunnen worden aan de huidige bebouwing. Door de netto toevoeging van maximaal twee woningen (tov huidige mogelijkheid bestemmingsplan) moeten er nog maximaal twee parkeerplekken bij komen. Gelet echter op de beoogde doelgroep jonge starters tot 23 jaar voor de te realiseren woningen zou met een kleinere parkeernorm van 0,7 parkeerplek per woning kunnen worden gewerkt. Hiervoor is een advies gevraagd (Advies BVA d.d. 30 november 2021) welke bij deze opzet is gevoegd. Voor het pand kunnen de twee bestaande parkeerplekken, in een iets andere vorm, gehandhaafd blijven en kan rechts van de te realiseren nieuwbouw nog een parkeerplek toegevoegd worden op eigen terrein.