gemeente Terschelling

Gemeenteblad

Onderwerp: **Principe-instemming bouwplan Striep 9**

Jaar/nummer: **2021/02**

In behandeling bij: **Wethouder Haringa**

Voorstel

In principe instemmen met het bouwplan en initiatiefnemers hiervoor een voorontwerpbestemmingsplan op laten stellen. Alvast eveneens instemmen met het in procedure brengen van het voorontwerpbestemmingsplan, dat gebaseerd is op het bouwplan waarmee hier in principe wordt ingestemd, zodra dat daarvoor inhoudelijk gereed is.

Samenvatting

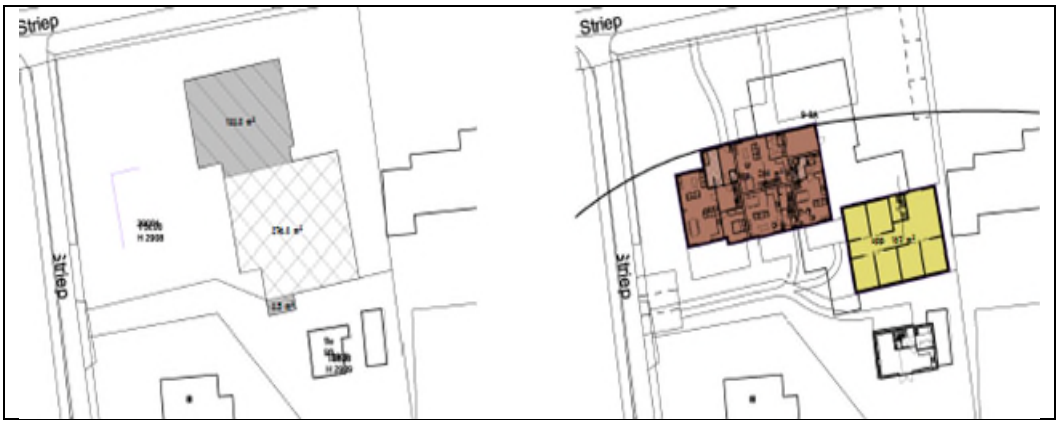
Initiatiefnemers willen op Striep 9 de bestaande bebouwing slopen en vervangen door nieuwbouw. Dit met uitzondering van een recent vervangen recreatiewoning op het perceel. Ook willen ze het erf opnieuw inrichten. Binnen dat bouwplan realiseren initiatiefnemers in de eerste plaats opnieuw woonruimte voor zichzelf, alsmede stallingsruimte voor hun paarden. Daarnaast voegen ze in het woonhuis/boerderijpand een extra woning toe voor permanente bewoning, alsmede twee recreatieappartementen. Boven de stalruimte voor de paarden worden 3 of 4 personeelsverblijven gerealiseerd.
Het plan past niet geheel binnen de gemeentelijke beleidsregels voor nieuwe woningen. Daarom vragen wij uw raad om in principe in te stemmen met deze ontwikkeling. Als uw raad instemt met het bouwplan, kunnen initiatienemers hiervoor een voorontwerpbestemmingsplan op laten stellen. Dat voorontwerpbestemmingsplan zal een procedure doorlopen waarbinnen een ieder de mogelijkheid krijgt om zijn of haar mening over de plannen te geven.

Toelichting

Al meerdere jaren zijn initiatiefnemers met de gemeente in gesprek om een bouwplan te ontwikkelen voor Striep 9. Het perceel kenmerkt zich binnen het buurtschap Striep als een rommelig, deels aan het zicht onttrokken perceel waarop de bebouwing sterk verouderd is en fors onderhoud nodig is. Daarnaast hebben initiatiefnemers problemen om personeel te vinden en vast te houden voor hun bedrijf op Terschelling. Dat probleem ontstaat met name vanwege het gebrek aan huisvestingsmogelijkheden.

Om die reden hebben initiatiefnemers in samenspraak met het woonteam een plan ontwikkeld om op het perceel de bestaande bebouwing te slopen, te vervangen door nieuwbouw en het erf opnieuw in te richten. Dit met uitzondering van een recent vervangen recreatiewoning op het perceel. In de huidige situatie staan op het perceel twee gebouwen, namelijk het voormalig boerderijpand en een bedrijfsgebouw, beide al geruime tijd in gebruik ten behoeve van het wonen en het stallen van meerdere paarden. In het nieuwe bouwplan worden eveneens twee gebouwen gebouwd, namelijk een boerderijpand en een stalruimte. In de bestaande situatie staat er 472,5 m2 aan bebouwing. In de nieuwe situatie wordt

dit 436 m2. Op onderstaande tekeningen is de bestaande en de nieuwe situatie weergegeven.



Binnen dat bouwplan realiseren initiatiefnemers in de eerste plaats opnieuw woonruimte voor zichzelf, alsmede stallingsruimte voor hun paarden, die ze ter plekke hobbymatig houden. Daarnaast voegen ze in het boerderijpand een extra woning toe voor permanente bewoning, alsmede twee recreatieappartementen. Boven de stalruimte voor de paarden worden 3 of 4 personeelsverblijven gerealiseerd.

Bestemmingsplan
Het perceel is in het bestemmingsplan Striep bestemd voor ‘Wonen’. De bestaande recreatiewoning op het achtererf is als zodanig aangeduid en tevens geldt er een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden. Binnen de regels is onder meer vastgelegd dat een woonhuis niet voor meer dan één woning gebruikt mag worden en vrijstaande bijbehorende gebouwen mogen niet voor bewoning worden gebruikt. Het bestemmingsplan kent afwijkingsmogelijkheden voor het onder voorwaarden toelaten van meer dan één woning in een woonhuis, alsmede voor het toelaten van recreatieappartementen. Het bewonen van een bijbehorend bouwwerk is ook na afwijking niet toegelaten. Op basis van de archeologische dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Weliswaar wordt enkel bestaande bebouwing vervangen en neemt de oppervlakte af, maar de nieuwe bebouwing wordt wel deels op nieuwe locaties gebouwd, zodat duidelijk moet zijn dat op die plekken geen waardevolle archeologische resten in de grond zitten op het moment dat funderingen voor de nieuwe bebouwing worden gelegd.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking kan alleen plaatsvinden door af te wijken van het bestemmingsplan. Omdat er sprake is van volledige nieuwbouw in combinatie met een functiewijziging die niet in het bestemmingsplan past, kan geen toepassing worden gegeven aan artikel 4, bijlage 2, Bor (de ‘kruimelregeling’). Dit betekent dat initiatiefnemers een perceelgericht bestemmingsplan moeten opstellen om het bouwplan vervolgens vergund te krijgen.

Initiatiefnemers zijn al geruime tijd bezig met de ontwikkeling van de plannen. Daar is inmiddels fors in geïnvesteerd. Zij hebben een bouwplan ontwikkeld dat de ruimtelijke kwaliteit van Terschelling en Striep in het bijzonder ten goede komt. Daarnaast voegen zij woonruimte toe, dat past binnen het beleid van de gemeente om meer woonruimte op bestaande percelen te realiseren. Omdat de

beleidsregels evenwel niet volledig op dit bouwplan kan worden toegepast, is instemming van uw gemeenteraad en een bestemmingsplan nodig. Om initiatiefnemers vooreerst niet nog meer kosten te laten maken, willen wij uw raad vragen een principe-uitspraak te doen over dit bouwplan. Met een positieve principe-uitspraak kunnen initiatiefnemers dan met een minder groot risico kosten maken voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Motivatie/argumentatie
Uw gemeenteraad heeft voor de bouw van nieuwe woningen de Beleidsregels nieuwe woningen opgesteld. De totstandkoming van het bouwplan is begeleid door het woonteam en komt voort uit de woonvisie. Het toevoegen van een woning voor permanente bewoning en het realiseren van personeelshuisvesting op het perceel past binnen de Beleidsregels.
Daarnaast is er met het woonteam veel zorg besteed aan de ruimtelijke inpassing van het bouwplan en het erf. Dit heeft geleid tot een bouwplan dat zich voegt naar de omgeving, rekening houdt met de bouw op de terp en dat een sterke verbetering van het aanzicht en de beleving van Striep zal betekenen. Het erf wordt ingericht met zicht op de buitenwereld, zodat de buitenwereld ook zicht krijgt op het erf. Ondanks de strijd met het bestemmingsplan is er zowel vanuit volkshuisvesting als vanuit de ruimtelijke kwaliteit alle aanleiding om mee te werken aan het plan. Om die reden is er vanuit het Woonprogramma +135+ aangegeven dat het bouwplan beleidsmatig en ruimtelijk positief scoort.

Omdat het bouwplan evenwel meer omvat dan alleen nieuwe woningen, dekken de Beleidsregels niet volledig de lading om op basis daarvan mee te kunnen werken aan dit bouwplan. Het bouwplan behelst ook nog de stallingsruimte voor paarden en het toevoegen van twee recreatieappartementen.
De stallingsruimte voor paarden is een bestaand gebruik, dat als hobbymatig gebruik binnen de woonbestemming aanvaardbaar is. Er wordt stalruimte gecreëerd voor maximaal 6 paarden. Er is geen sprake van enige bedrijfsmatige activiteit. Binnen de oppervlaktes aan bebouwing, de omvang van het perceel en de ligging direct aan de buitenzijde van het buurtschap grenzend aan de agrarische gronden van de omliggende polder, is het gebruik van het perceel voor het hobbymatig houden van 6 paarden ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar.

De twee recreatieappartementen zijn in de bestaande situatie niet aanwezig en worden met het bouwplan nieuw aan het perceel toegevoegd. In het geldende bestemmingsplan Striep is binnen de woonbestemming een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om recreatieappartementen toe te laten binnen woonhuizen. Die afwijking luidt als volgt.

het bepaalde in lid 4.4 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, mits:
1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m²;
2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
3. met de recreatieappartementen het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Aan al de gestelde voorwaarden kan worden voldaan. De appartementen worden ondergebracht in het woonhuis/boerderijpand, waarin twee woningen voor permanente bewoning het grootste deel van het oppervlak (gezamenlijk meer dan

150 m2) bepalen. De twee appartementen zijn daaraan ondergeschikt. Het erf biedt voldoende ruimte om te parkeren en de beddenboekhouding laat nog altijd ruimte voor enige toename van het aantal recreatieve bedden. Doordat de appartementen inpandig in het woonhuis/boerderijpand worden ondergebracht en de recreanten via bestaande wegen het perceel kunnen bereiken, is er geen sprake van onevenredige afbreuk aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het ondergeschikte gebruik voegt zich naar het gebruik van het perceel voor wonen en reeds bestaand recreatief verblijf op het perceel in de bestaande recreatiewoning.

Beleidsmatig is het bouwplan passend en wenselijk. Ook in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin is er sprake van een verbetering van het ruimtelijk aanzien en beleving van Striep. In functionele zin is het wonen in combinatie met verblijfsrecreatie passend in het buurtschap van Striep. Op voorhand mag worden aangenomen dat zich geen omgevingsaspecten verzetten tegen het bouwplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal dit definitief moeten worden vastgesteld, waarbij met name aandacht moet zijn voor mogelijke archeologische waarden. Op voorhand is het niet te verwachten dat het bouwplan vanwege een omgevingsaspect niet uitvoerbaar zal zijn.

Wij stellen uw raad dan ook voor in principe in te stemmen met het bouwplan en initiatiefnemers groen licht te geven voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit is weliswaar niet de gebruikelijke weg, maar in dit specifieke geval verzoeken wij uw raad initiatiefnemers op pad te sturen met een principe-uitspraak, zodat het risico op het maken van onnodige kosten deels kan worden weggenomen. Duidelijk moet wel zijn dat de gemeente zich te allen tijde het recht voorbehoud om na een eerste instemming in een later stadium, bijvoorbeeld als gevolg van ingediende zienswijzen, alsnog medewerking te weigeren aan het bouwplan.

Wij stellen uw raad tevens voor dat het college zelf het voorontwerpbestemmingsplan in procedure mag brengen zodra het voorontwerp daarvoor gereed is. Het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het bouwplan waarmee uw raad nu instemt. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat daarmee geen nieuwe feiten of omstandigheden. Het betekent veel tijdwinst en voorkomt veel rompslomp om niet opnieuw met het voorontwerpbestemmingsplan naar de raad te moeten met het verzoek om het in procedure te mogen brengen.

Historie

In 2017 is vergunning verleend voor het vervangen van een recreatieverblijf op het perceel.
De plannen voor nieuwbouw op het perceel lopen al vele jaren. Er zijn meerdere keren tussentijdse besluiten genomen. Dit heeft telkenmale tot aanpassing van de plannen geleid. In deze laatste fase zijn de plannen afgestemd op het woonbeleid van de gemeente. Het plan is al een keer gepresenteerd in Et er oer ha en initiatiefnemers houden de buurt op de hoogte van de plannen.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Voor het opstellen van een bestemmingsplan bestaan geen termijnen. Op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, gaan de wettelijke termijnen van de bestemmingsplanprocedure lopen. De gemeente begeleidt die procedure. Op het moment dat het bestemmingsplan na vaststelling door uw raad rechtskracht heeft gekregen, kan ook de omgevingsvergunning

worden verleend. Zowel tegen het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning staan voor een ieder rechtsmiddelen open.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het bouwplan behelst een sterke verbetering van het ruimtelijk aanzien van Striep. Daarnaast maakt het bouwplan huisvesting van personeel mogelijk ten behoeve van een op Terschelling gevestigd bedrijf. Dat biedt economisch beter perspectief voor de bedrijfsvoering. De bijzondere plek in Striep voor de twee recreatieappartementen betekent een mooie toevoeging aan het recreatief aanbod op Terschelling.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Initiatiefnemers willen graag, nu er overeenstemming lijkt met de gemeente over het bouwplan, zo snel mogelijk de procedure starten en komen tot realisatie van het bouwplan. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan liggen bij initiatiefnemers. Ook betalen zij uiteindelijk nog leges voor de benodigde omgevingsvergunning. De gemeente begeleidt de bestemmingsplan- en omgevingsvergunningsprocedure. Dit hoort tot de reguliere werkzaamheden van het Team Beleid.

Communicatie/interactiviteit

Binnen de bestemmingsplanprocedure wordt het plan ter inzage gelegd en kunnen mensen de plannen inzien en daarop reageren.

Advies van de raadscommissie

In de raadscommissie van 20 januari 2021 zijn aandachtspunten benoemd met betrekking tot de principeschets voor de bouw van een woonhuis met bijbehorend bouwwerk op Striep 9. De aandachtspunten betroffen met name de situering van de bebouwing, de afmetingen van het bijbehorende bouwwerk en het ontbreken van overleg met omwonenden. Daarnaast waren er ook vragen met betrekking tot de huisvesting van personeel boven de stal.

Op ambtelijk niveau is de gemeente intensief betrokken geweest bij de ontwikkeling van dit plan. De toevoeging van een permanente woning en meerdere personeelswoningen leidde tot inzet van het +135+ woonteam. Daarbij is met de landschapsarchitect en de stedenbouwkundige gezocht naar een bouwplan dat zich voegt naar de waarden en specifieke ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Striep als terpdorp en oudste nederzetting van Terschelling. Dat heeft geleid tot de positionering van de gebouwen en de grenzen van bebouwing, juist in relatie tot die waarden, op de terp zelf.

Van oudsher staat hier een hoofdgebouw achter op het perceel met daarvoor het voormalige winkelpand/bedrijfspand over de grens van de terp heen. Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan is op deze feitelijke situatie vastgelegd. Nu er nieuwbouw wordt gepland, is het wenselijk om optimaal rekening te houden met de bijzondere waarden van Striep en, zoals overal op Terschelling, met het algemene ruimtelijke beginsel dat een hoofdgebouw het aanzien van het perceel bepaalt en dat bijbehorende bouwwerken daarachter worden gebouwd. Dit zijn redenen waarom er niet binnen het oude bestaande bouwvlak gebouwd kan worden en er gezocht is naar een betere positionering van de gebouwen, ook ten opzichte van elkaar.

In het geldende bestemmingsplan mag het hoofdgebouw 10 m hoog zijn. Een bijbehorend bouwwerk moet minimaal 50 cm lager zijn teneinde, naast de situering, ook met de bouwhoogte de ondergeschiktheid ten opzichte van het hoofdgebouw te benadrukken. Een bijbehorend bouwwerk mag op grond van het geldende bestemmingsplan hier dus al een hoogte hebben van 9,50 m.
Door initiatiefnemers is na de presentatie in het ‘Et er oer ha’ eerst bedacht en besproken hoe het uiteindelijke plan er uit zou komen te zien en in hoeverre daarover instemming van de gemeente verkregen kon worden, alvorens met omwonenden te gaan overleggen. Om die reden heeft er door initiatiefnemers, behalve naar wij begrepen enkele contacten tussendoor, tot dusver geen concrete afstemming met omwonenden plaatsgehad over het plan zoals dat er nu ligt. Daarom is er beroering in de buurt ontstaan over de plannen. Op 1 februari 2021 heeft er in het bijzijn van de gemeente alsnog een overleg plaatsgehad met omwonenden.

De verschillen van inzicht met omwonenden hebben voornamelijk betrekking op de situering van het hoofdgebouw in westelijke richting en op de hoogte en situering van het bijgebouw relatief dicht tegen de erfgrens met de oostelijke buren. Resultaat van het overleg is dat initiatiefnemers en hun architect samen met de landschapsarchitect, de stedenbouwkundige en de omwonenden nog eens gaan kijken in hoeverre er binnen de verschillende geldende doelstellingen gekomen kan worden tot aanpassingen van het plan, zodat initiatiefnemers tot een (meer) gedragen ontwerp kunnen komen.

De huisvesting boven de stal moet voldoen aan alle minimale eisen van het Bouwbesluit. In die zin wordt in het plan en bij de latere vergunningsverlening uiteraard naar alle aspecten voor wat betreft gebruik, veiligheid, en dergelijke gekeken. Daarnaast wordt de stal zodanig gebouwd en ontworpen dat volwaardige woonruimte kan worden gerealiseerd voor het tijdelijke personeel. De combinatie met het houden van paarden is goed te realiseren.

De raad wordt voorgesteld in te stemmen met het plan om hier tot nieuwbouw te komen en de initiatiefnemers daarvoor een voorontwerpbestemmingsplan op te laten stellen, rekening houdend met het nadere overleg. Uw raad kan aangeven dat voorontwerp eerst te willen zien, omdat daar ook het uiteindelijke resultaat van het overleg met omwonenden in zal worden vastgelegd en beschreven. Uw raad kan dan over dat plan opnieuw een oordeel geven.

Ter inzage liggende stukken

1. Bouwtekeningen
2. Raadsbesluit “Principe-instemming bouwplan Striep 9”

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 22 december 2020
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

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