

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Willem Barentszkade 22

Jaar/nummer: 2022/47

In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Willem Barentszkade 22 en de gemeenteraad voor te stellen het ontwerp bestemmingplan Willem Barentszkade 22 ter inzage te leggen.

Samenvatting

In het ontwerp bestemmingsplan Willem Barentszkade 22 wordt voorgesteld om de bestemming van dit pand, het loodskantoor, te wijzigen van 'kantoor' in 'Bedrijf – Oesterfabriek' ten behoeve van het verwerken en verpakken van oesters met daarbij behorende ondersteunende detailhandel en ondersteunende horeca. Hierbij is aanvullend de mogelijkheid voor één recreatieappartement op de verdieping en overnachtingsruimte voor de tijdelijke huisvesting van personeel. Het college stelt de raad voor om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Toelichting

Het huidige pand is momenteel niet in gebruik en staat al enige tijd leeg. Door de bestemming te wijzigen worden de volgende onderdelen in het pand gerealiseerd:

- Werkschuur/keuken met betrekking tot het verwerken en verpakken van oesters;
- Ondersteunende detailhandel in de vorm van de (online) verkoop van handgemaakte oesters van het wad en aanverwante producten zoals handschoenen, oestermessen etc.;
- Ondersteunende horeca in de vorm van een bar voor de oesterproeverij;
- Overnachtingsmogelijkheden voor de tijdelijke huisvesting van personeel;
- één recreatieappartement op de eerste verdieping gekoppeld aan de uitoefening van de oesterfabriek.

Het initiatief is in ruimtelijk-planologische zin aanvaardbaar. Met het initiatief blijft het pand behouden en wordt een bijzondere functie op een daarvoor geschikte locatie aan het dorp toegevoegd. De locatie direct aan de haven leent zich hiervoor. Er zijn op voorhand geen onoverkomelijke beletselen die een positieve medewerking aan het initiatief in de weg staan.

Het nieuwe plan levert wel een aantal aandachtspunten op met het bestaande beleid. Deze aandachtspunten worden hieronder beschreven. Deze onderdelen zijn onder andere getoetst aan het provinciale beleid. Daar kan het initiatief aan voldoen. Voor een uitgebreidere toelichting en onderbouwing van deze aandachtspunten wordt verwezen naar de bijlage, het ontwerp bestemmingsplan.

Om de bovengenoemde functies in het pand te realiseren zal het pand verbouwd moeten worden. Het betreft hier een inpandige verbouwing. Het pand krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek'. Hiermee wordt de cultuurhistorische waarde van het pand behouden. Daarnaast is er om de regels opgenomen dat er geen aanpassingen gedaan mogen worden aan het uitwendig karakter van het gebouw.

Het recreatieappartement wat wordt gerealiseerd op de verdieping is nodig voor de exploitatie van het plan. De oppervlakte van het recreatieappartement zal ongeveer 70m² bedragen. De vloeroppervlakte van het gehele pand (begane grond) is ongeveer 140m². In het pand worden eveneens een aantal overnachtingsmogelijkheden gerealiseerd voor personeel. Het benutten van het leegstaande pand en het behoud daarvan is vanuit ruimtelijk opzicht wenselijk. Dit initiatief biedt daarvoor een aanvaardbare en locatiegerichte invulling. Om dat initiatief mogelijk en ook daadwerkelijk uitvoerbaar te maken, is het aanvaardbaar om het recreatieappartement toe te laten. Alle aspecten van het plan dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het plan.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat gebruik van het recreatieappartement strijdig is indien de bedrijfsmatige activiteiten van de oesterfabriek zijn beëindigd.

De locatie valt buiten het kernwinkelgebied van West-Terschelling, maar ligt nog wel in het centrum. In het bestemmingsplan is hier geen afwijkingsmogelijkheid voor opgenomen. Nieuwe winkels mogen in beginsel niet buiten het kernwinkelgebied gevestigd worden. In de verordening Romte staan beperkingen opgenomen voor winkels buiten de kernwinkelgebieden. In de verordening Romte staat ook vermeld dat de gemeente zelf de omvang van het kernwinkelgebied kan bepalen. Voor West is dit de Boom- en Torenstraat. Het kernwinkelgebied, zoals dat in de toelichting is genoemd, is in de regels vastgelegd en begrensd in het wijzigingsgebied 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'.

Voor winkels (uitgezonderd supermarkten) met een vloeroppervlak tot 250m² geldt in de Verordening Romte een afwijkingsmogelijkheid voor vestiging buiten een kernwinkelgebied. Het planvoornemen betreft het realiseren van een winkel voor de verkoop van oesters met een oppervlakte van 175 m² in een omgeving met diverse functies waardoor gesproken kan worden van een gemengde buurt. Vanuit het gebouw heeft men zicht op het wad en daarmee op de locatie waar de oesters handmatig worden geraapt. Zo is het pand het visitekaartje van de oester op het wad. De verkoop van oesters op deze locatie, de duidelijke verbinding met het tegenover liggende Wad, het (uit)zicht over het Wad en de excursies op het Wad draagt bij aan de beleving van het product. Op de verbeelding is te zien dat het pand de specifieke bestemming "Bedrijf – Oesterfabriek" heeft gekregen.

Er wordt 1 recreatieappartement gerealiseerd in het pand. Daarvoor is 1 parkeerplaats voldoende, deze wordt op het perceel gerealiseerd. Voor de overige functies wordt gebruik gemaakt van de openbare parkeerplaatsen in de omgeving. Parkeren vindt in de huidige functie ook plaats op openbare parkeerplaatsen. Voor het parkeren wordt dan ook uitgegaan van de huidige bestemming in het bestemmingsplan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan worden alle overige aspecten behandeld en beoordeeld. Om herhaling daarvan in dit advies te voorkomen, verwijzen wij uw college naar de toelichting op het plan. Naar aanleiding van het vorige advies dat is aangehouden is er contact geweest met de initiatiefnemer. In

de toelichting van het plan is een extra motivatie op de verschillende onderdelen gegeven.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Als het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking is getreden, kan de initiatiefnemer zijn plannen uitvoeren. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend en tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend.

Het risico van planschade wordt bij de initiatiefnemer gelegd. Dit wordt geregeld in een anterieure overeenkomst vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het huidige pand is niet in gebruik. Door de bestemming te wijzigen wordt er een extra bedrijf gerealiseerd met handgeraapte oesters, het betreft dus een bedrijf met ondersteunende detailhandel en horeca met lokale producten met een eilander identiteit. Ook komt er een overnachtingsruimte voor tijdelijk personeel en een recreatiewoning.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie/interactiviteit

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in de commissie en raad van mei 2022 behandeld. Wanneer de raad instemt met het raadsbesluit kan het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie worden gelegd.

Advies van de raadscommissie

Het onderwerp is besproken in de raadscommissie van 12 mei 2022, waarbij alle gestelde vragen zijn beantwoord. Het onderwerp wordt als hamerstuk geagendeerd voor de raadsvergadering van 24 mei 2022.

Ter inzage liggende stukken

1. Ontwerp bestemmingsplan Willem Barentszkade 22;
2. Verbeelding;

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 15 maart 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester