gemeente Terschelling

Gemeenteblad

Onderwerp: **Toepassen hardheidsclausule Baaiduinen 4B**

Jaar/nummer: **2021/**

In behandeling bij: **Wethouder Haringa**

Voorstel

Advies geven over het toepassen van de hardheidsclausule ten behoeve van de bouw van een nieuwbouwwoning te Baaiduinen 4B.

Samenvatting

In het kader van het woonprogramma +135+ wil initiatiefnemer een nieuwbouwwoning realiseren op het perceel Baaiduinen 4B. Het gaat om een lang en smal perceel met een woonbestemming aan de noordzijde en aan de zuidzijde een agrarische bestemming. Op het perceel is een stenen woning aanwezig en achter deze bestaande woning wordt de nieuwbouwwoning in de vorm van een schuurwoning gerealiseerd, binnen de woonbestemming.

Om dit mogelijk te maken is een plan ingediend tijdens de 1e tender (2e 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 woning aan de meeste welstandscriteria voldoet, maar dat het afwijkt van de criteria ten aanzien van massaopbouw en de verhouding hoofdvorm en aan- en uitbouwen. Het conceptontwerp wordt door het Adviesteam beoordeeld als een heel goed ontwerp, waarmee door maatwerk een heel goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt bereikt. 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 een schuurwoning achter een bestaande stenen woning wil realiseren, zijn ook de criteria uit hoofdstuk 9 (Objectgerichte criteria voor schuurwoningen) van toepassing.

Het plan voor de schuurwoning achter de stenen woning van Baaiduinen 4B voldoet aan meeste welstandscriteria, maar wijkt af van de criteria ten aanzien van de massaopbouw en de verhouding hoofdvorm en aan- en uitbouwen. Het conceptontwerp gaat uit van een kleine korrelgrootte en bestaat uit een samenspel van meerdere kleine schuren die volledig in donker hout zijn uitgevoerd. Hierin is niet voorzien bij het opstellen van de welstandscriteria.

De gekozen kleinschalige massaopbouw past echter naadloos in de bestaande stedenbouwkundige/landschappelijke context die wordt gekenmerkt door een zone met kleine schuren achter de stenen woningen langs de weg. Indien de criteria van hoofdstuk 9 toegepast worden, zou dit leiden tot een groter schuurachtig bouwvolume. Het gaat om een smalle kavel waarop een groot volume slecht inpasbaar is.

Het plan van initiatiefnemer biedt door de kleinschalige oplossing/kleine korrelgrootte van de bebouwing een veel betere inpassing dan met de exacte toepassing van de welstandscriteria zou worden bereikt (het is maatwerk). Het conceptontwerp wordt door het Adviesteam beoordeeld als een bovengemiddeld ontwerp, waarmee door maatwerk een bovengemiddeld goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt bereikt.

De welstandsnota is van 2008 en is enigszins verouderd en de aanvulling van de welstandsnota voorziet niet in een dergelijk ontwerp. Het Adviesteam beoordeelt het ontwerp als bovengemiddeld qua ontwerp en qua stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Op basis hiervan is het dan ook passend om op basis van de hardheidsclausule af te wijken van de welstandscriteria.

Historie

In het kader van het woonprogramma +135+ wil initiatiefnemer een nieuwbouwwoning realiseren op het perceel Baaiduinen 4B. Initiatiefnemer doet mee aan de 1e tender (2e 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
PM.

Ter inzage liggende stukken
1. Kavelpaspoort
2. Kopie hardheidsclausule

Datum behandeling in B&W + ondertekening
Terschelling, 23 maart 2021
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

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