



Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen woningbouwplan Zuidmidlandweg/Het Groenlandstraatje Midsland

Jaar/nummer: 2021/49

In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

Het bouwplan voor vier woningen op het terrein tussen de Zuidmidlandweg en Het Groenlandsstraatje aan te wijzen als behorend tot de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft een bouwplan ingediend voor een perceel tussen de Zuidmidlandweg en Het Groenlandsstraatje te Midsland. Het plan ziet op de bouw van vier grondgebonden woningen, maar dit past niet in het bestemmingsplan.

De vier grondgebonden woningen worden gezien als woningen op een invullocatie. De beleidsregels voor nieuwe woningen bieden daarvoor de ruimte. Maar omdat er sprake is van een kleine afwijkende bouwhoogte en de oppervlakte van het woonhuis (complex van 4 woningen) te groot is, past het bouwplan op deze punten niet binnen de beleidsregels nieuwe woningen.

Het bouwplan past goed in de bebouwde omgeving en daarom wordt voorgesteld toch medewerking te verlenen aan dit plan. Dat betekent wel dat de raad toestemming moet geven voordat het college de omgevingsvergunning kan verlenen. De raad wordt gevraagd de verklaring van geen bedenkingen die hiervoor nodig is op voorhand te verlenen.

Toelichting

In het kader van het woonprogramma +135+ is een bouwplan ingediend voor de realisatie van vier grondgebonden woningen op een terrein gelegen tussen de Zuidmidlandweg en Het Groenlandsstraatje te Midsland. Het bouwplan is getoetst aan de regels van het bestemmingsplan en de beleidsregels voor nieuwe woningen. Het bouwplan voor deze vier grondgebonden woningen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Uitgangspunt was om de vier grondgebonden woningen te realiseren door toepassing te geven aan de beleidsregels voor nieuwe woningen op invullocaties. Het bouwplan kan echter niet voldoen aan de maximale bouwhoogte van 8 meter en het maximale oppervlakte van een woonhuis (complex van woningen) van 150 m², die in de beleidsregels is opgenomen.

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De achtergrond hiervan is dat als wordt afgeweken van het planologische regime het planologisch bevoegde orgaan, in casu de raad, daarover een besluit moet nemen.

Een uitzondering geldt voor de gevallen die de raad heeft aangewezen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De gemeenteraad kan het bouwplan voor deze vier woningen aanwijzen als behorend tot de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het bouwplan voor de vier woningen past niet binnen het bestaande beleid, maar er moet ruimte zijn om binnen de geest van het beleid hiervoor ruimte te zoeken.

Aan de criteria uit de beleidsregels nieuwe woningen wordt bijna allemaal voldaan. Dit met uitzondering van de criteria dat een woonhuis maximaal 150 m² mag zijn en een bouwhoogte van 8 meter heeft. Een woonhuis, een gebouw dat één of meerdere woningen kan bevatten, mag maximaal 150 m² zijn. In dit geval is het woonhuis, met daarin 4 woningen, groter dan 150 m², namelijk 190 m². Bovendien is de bouwhoogte ook te hoog. De nok zit op 8,5 meter in plaats van de toegestane 8 meter. Voornoemde afwijkingen betreffen geen ingrijpende afwijkingen. In dit geval kan er gemotiveerd van het beleid afgeweken worden. Qua bouw hoogte sluiten deze woningen goed aan bij wat er in de omgeving is toegestaan en door de beperkte ruimte is er eigenlijk geen mogelijkheid om het rijtje van vier woningen te splitsen.

Voor wat de maximale oppervlakte van het woonhuis betreft kan opgemerkt worden dat hoewel het totaaloppervlakte van het woonhuis groter wordt, de vier woningen op zich een minimaal oppervlakte van zo'n 47 m² hebben. Dit is wel een minimale omvang en de woningen moeten dan ook niet kleiner worden. Om binnen de maatvoering van de beleidsregels te blijven zou er 1 woning moeten afvallen maar dit maakt de realisatie financieel lastiger aangezien de kosten dan nog maar over drie woningen kunnen worden verdeeld. Ook zouden het 2 blokjes van 2 woningen met een tussenruimte kunnen worden maar dan komt de meest noordelijke woning tegen het belendende perceel aan en blijft er weinig ruimte voor een benodigde steeg over. Het vergroten van het maximale oppervlakte van het woonhuis is in dit geval dan ook de beste oplossing en past binnen de bebouwings-structuur van de omgeving. Hiermee kunnen weer vier betaalbare woningen aan de krappe woningmarkt van Terschelling worden toegevoegd.

Qua bouwhoogte is in dit geval het plan stedenbouwkundig inpasbaar omdat op basis van de geldende planologische regeling voor woningen in de omgeving een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt. Met dit plan is sprake van een bouwhoogte van 8,5 meter. Deze hogere bouwhoogte is inpasbaar in een stedelijke omgeving waar dergelijke bouwhoogtes meer voorkomen. Dit is voor het woonteam van de gemeente aanvaardbaar.

Historie

In het kader van het woonprogramma +135+ wil initiatiefnemer vier grondgebonden woningen op een terrein gelegen tussen de Zuidmidlandsweg en Het Groenlandsstraatje te Midland. Initiatiefnemer doet mee aan de 1e tender (2e tranche) van het woonprogramma. Het Adviesteam wonen toetst het initiatief aan een aantal beleidsstukken, waaronder de beleidsregels nieuwe woningen.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Voor het bouwplan voor de vier grondgebonden woningen, waarbij met een omgevings-vergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan, geldt de zogenaamde uitgebreide procedure. De wet schrijft voor dat de gemeenteraad in

beginsel bij de vergunningverlening moet worden betrokken. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. De achtergrond hiervan is dat als wordt afgeweken van het planologische regime het planologisch bevoegde orgaan, in casu de raad, daarover een besluit moet nemen. Een uitzondering geldt voor de gevallen die de raad heeft aangewezen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De wet bevat geen vereisten voor de aanwijzing door de raad en evenmin beperkingen voor de categorieën die kunnen worden opgenomen in de aanwijzing. Dit biedt de mogelijkheid voor de gemeenteraad om het bouwplan voor deze vier woningen aan te wijzen als behorend tot de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Tegen dit besluit staan op grond van bijlage 2 Awb geen rechtsmiddelen zoals bezwaar en beroep open. Tegen de uiteindelijke (ontwerp)vergunning kan wel een zienswijze dan wel beroep worden ingediend.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het zorgen voor betaalbare en passende woonruimte is één van de belangrijkste taken van de gemeente. Voldoende woningen is in het belang voor de samenleving en de economie op het eiland. Zoals bekend zijn woningen op het eiland schaars. In het eilandakkoord wordt ingezet op snelle bouw van 135 extra woningen en de invulling van een aantal locaties. Met de realisatie van het bouwplan voor deze vier woningen wordt daar invulling aan gegeven.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie/interactiviteit

Het voorstel aan de raad om het bouwplan aan te wijzen als behorend tot de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist wordt behandeld in de raadsvergadering van juli 2021. Na dit raadsbesluit wordt het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijze indienen. Met inachtneming van de zienswijze kan het college de omgevingsvergunning verlenen of weigeren te verlenen.

Advies van de raadscommissie

De commissie twijfelt aan de juistheid van het geformuleerde besluit, maar het besluit is juist geformuleerd; het bouwplan wordt aangewezen tot de categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De commissie heeft het plan in 2 termijnen behandeld en geadviseerd het als hamerstuk naar de raad te brengen.

Het adviesteam wonen heeft initiatiefnemer verzocht om de buurt over de plannen te informeren en hierover in gesprek te gaan. Naar aanleiding van de opmerking is telefonisch contact met initiatiefnemer opgenomen. Initiatiefnemer heeft in het begin van het proces tekeningen van het plan met de noord- en zuidwest burens gedeeld. Ook zijn de tekeningen met een van de bewoners van het naastgelegen blok gedeeld die het vervolgens met de andere bewoners zou delen.

Ter inzage liggende stukken

1. Bouwplan vier woningen (Adema Architecten 20238 26-10-2020)
2. Ruimtelijke onderbouwing Zuid Midslandweg d.d. 13 april 2021.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 1 juni 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester