

Onderwerp: Voorbereidingskrediet Halfweg

Jaar/nummer: 2026

In behandeling bij: Wethouder Ruige

Toevoeging na bespreking in de raadscommissie

De raadscommissie heeft aangegeven op de volgende punten aanvullend geïnformeerd te willen worden:

- Ontbrekende bijlagen (1, 2 en 3 in raadsvoorstel); deze zijn zsm onder geheimhouding ter beschikking gesteld
- Onderbouwende onderzoeken: Flora en fauna (Quicksan Faunax) en Behoeftte onderzoek TOV naar tijdelijke huisvesting werknemers. Deze twee worden nagestuurd.
- Presentaties van Smart Builds en Gemeente. Deze worden nagestuurd.
- Vragen die niet beantwoord werden tijdens de Raadscie. Zie hieronder per onderwerp geclusterd.

Grootte/massaliteit van de ontwikkeling

- Vraag waarom dit plan niet kleinschaliger kan. Bijvoorbeeld in 2 keer 10 woningen op de kavel of 20 hier en 20 op een andere locatie. Dit zijn voorstellen die niet leiden tot een financieel haalbaar plan voor betaalbare (middenhuur) woningen. 40 is echt de ondergrens van SmartBuilds om dit type woningvoorraad te kunnen maken op Terschelling. En dan werken ze met een beperkt rendement.

Rolverdeling TOV/ Gemeente/ Provincie (WF?)

- Zie hieronder bij vragen PB. De Provincie toetst op een aantal zaken van ruimtelijke ordening, zoals bij stikstofdepositie (aanvragen natuurvergunning), bouwen buiten de bebouwde kom en bouwen in NNN gebied.

WoonFriesland heeft hier geen rol. Zij is eerder benaderd om te zoeken naar huisvesting voor tijdelijke werknemers, maar ziet voor zichzelf geen rol bij flexwoningen.

Planologie

- Er is een aantal vragen gesteld rondom planologische kwesties. Er is reeds een aantal onderzoeken uitgevoerd en momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de ruimtelijke motivatie voor de BOPA procedure. In die ruimtelijke motivatie worden alle relevante ruimtelijke belemmeringen beschreven en voorzien van passende maatregelen. Tot dusver zijn er geen “showstoppers” aangetroffen. Er ligt een hindercontour van het bedrijventerrein over de kavel, maar daar wordt in de bebouwing rekening mee gehouden. Er ligt een geluidscontour van de weg waar bij de bouw van de woningen rekening mee moet worden gehouden (eisen aan de materialisatie van de woningen)

- De kwalificatie van de kavel als onderdeel van een bufferzone tussen recreatiegebied en bedrijventerrein levert geen planologische belemmering op. Dit geldt ook voor de vrijwaringszone van de dijk.
- Precedentwerking voor bouwen aan de polderzijde; dit deel ligt tussen de campings en het bedrijventerrein in en is daarmee goed in te passen in de stedenbouwkundige structuur. Dit geldt niet persé voor ontwikkelingen in het open polderlandschap.
- Tot slot: via de BOPA procedure komen we weer bij u als Raad uit om tot de definitieve omgevingsvergunning over te gaan, daarin worden alle ruimtelijke afwegingen weergegeven, inclusief alle onderzoeken.

Participatie

- Er waren nogal wat opmerkingen (en weinig vragen) over het participatietraject dat gevolgd is. De eerste keer in Bornholm was de buurt uitgenodigd en werd de aanpak van Rabo SmartBuilds toegelicht en vertelde de TOV over de nut en noodzaak van huisvesting voor werknemers. De buurt was kritisch en we hebben daarna de punten van aandacht (massaliteit, verkeer, parkeren, verkeersveiligheid, natuur, stedenbouw) uitgebreid onderzocht. Het woningaantal is in tranches naar beneden bijgesteld tot de ondergrens van 40. In verschillende (interne) sessies is naar de mogelijkheden gekeken om dit plan zo natuurlijk mogelijk in te passen, in eilandstijl, passend bij bestaande stramien. Terugkoppeling vanuit deze inzichten zijn gedaan op de tweede bijeenkomst, die ook bedoeld was voor een breder geïnteresseerd publiek. Tussentijds is er een keer contact geweest met de buurt in een afspraak met de wethouder; daarbij zijn geen concrete afspraken gemaakt. Standpunten waren helder. Het participatie proces is verlopen zoals dat door RSB op vele plekken wordt gedaan; het is geen co-creatie met de buurt, maar het terugleggen van uitkomsten van een ingewikkelde inhoudelijke en financiële puzzel. Rekening houdend met wensen en zorgen van omwonenden voor zover mogelijk. Met als einddoel- het toevoegen van de zo gewenste extra woningen op het eiland! De inbreng van omwonenden kan daardoor als beperkt ervaren worden.

Woningbouw- behoefte onderzoek

- In het Woonprogramma 135+ (2018 ev) wordt gekoerst op toevoeging van 135 woningen (inmiddels 190). Hieraan lag woningbouwonderzoek ten grondslag. Belangrijke pijler binnen het programma is de toevoeging van tijdelijke huisvesting voor werknemers. Dat is niet voor niks. Onderzoek in 2022 door de TOV toonde een behoefte van werkgevers aan van zo rond de 60 eenheden. Let wel: het ging toen mede om opvang van piekbelasting (seizoensgebonden). Na verschillende pogingen hiervoor een oplossing te bedenken (WoonFriesland haakte af) kwam de TOV in 2024 met het idee van de flexwoningen van SmartBuilds. In 2023 werd ook onderzoek gedaan naar woningbehoefte in de sociale woningbouwsector door Companen. Daaruit bleek dat de woningbehoefte in de betaalbare sector onverkort groot is op het eiland. (Op het eiland wonen ook huurders met een hoger inkomen in de sociale huursector). SmartBuilds doet ook (algemeen) onderzoek naar de huurmarkt in het middensegment en is ervan overtuigd dat investeren in deze woningen op het eiland een grote kans biedt. Inmiddels loopt er via de TOV een nieuwe interessepeiling naar

de voorgestelde woningen op Halfweg- die leverde in 1 week al meer dan 60 belangstellenden op.

Verkeer en veiligheid

- Er is gekeken naar een alternatieve ontsluiting van dit plan achterom via het bedrijventerrein om tegemoet te komen aan de wensen van de buurt. , Dit bleek bij nader inzien niet reëel (omrijden, kosten, natuurcompensatiegebied aan de zuidkant)
- Er zijn maatregelen voorgesteld vanuit een verkeerskundig onderzoek om de inrit veilig in te richten, onder andere met een groter verhoogd plateau op de Hoofdweg en een uitbuiglus voor fietsers.
- Voor parkeren wordt gerekend met de 1 op 1 norm die standaard gehanteerd wordt als beleidsregel op Terschelling.

Didam

- Na positieve besluitvorming kan de Gemeente een zogeheten Didam publicatie doen. Hierbij worden andere partijen uitgenodigd hun aanbod te doen op de uitvraag die de Gemeente doet naar de realisatie van een vergelijkbaar woningbouwprogramma op de kavel. Dit wordt ondersteund door een juridisch expert

Plan en besluitvorming

- Vraag of er bij uitstel van besluitvorming rond het voorbereidingskrediet consequenties zijn voor de planning? Jazeker, daarmee schuift de planvorming mogelijk een aantal maanden naar achter.
- Waarom wordt er nu bij de Raad een krediet aangevraagd terwijl de norm boven de € 50.000,- ligt? We wilden u graag tijdig meenemen in dit proces.

Antwoorden op schriftelijke vragen PB

Vragen PB

- In de stukken van agendapunt 4 wordt in bijlage 2: "Reactie brief Buren 't Land" bij item 6 gesproken over een flora – en fauna onderzoek dat uitgevoerd is. De uitkomsten daarvan zijn niet vermeld bij de stukken. Is het mogelijk dit stuk alsnog bij de andere stukken te voegen voor de aankomende raadscommissie vergadering?

Er is een quick scan uitgevoerd, zo zijn er meerdere onderzoeken uitgezet die relevant zijn voor een evenwichtige functie toedeling van activiteiten (EFTAL) in het kader van de BOPA procedure. Deze zijn relevant voor het planologische spoor, waarin we de Raad meenemen rond de zomer. FYI Er zijn overigens geen bijzonderheden aangetroffen los van een jaarrond boomnest en het advies vervolgonderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad.

- Is er al een verkeersonderzoek gedaan en wat zijn de uitkomsten? Ja er is verkeersonderzoek uitgevoerd.

Ja, dat ligt er. Er wordt een toename van 8% (170 verkeersbewegingen per dag) verkeer op de Hoofdweg verwacht; met een aangepaste ontsluiting (uitbuiging) voor fietsverkeer en een groter (attentie) plateau op de Hoofdweg. Met het bewaken van open zichtlijnen is veilig in- en uitrijden via de Melkweg mogelijk.

- Op wat voor wijze denkt u de ontsluiting van de nieuwe woningen te realiseren, zijn hier tekeningen van?

Ja, die wordt getoond bij presentatie.

- Zijn de toekomstige woningen bestemd voor starters of voor gezinnen?

Het betreft 32 woningen voor kleine huishoudens (inclusief starters) en 8 grondgebonden woningen met levensloopbestendige plattegronden.

- Worden de tijdelijke woningen na 15 jaar weer verwijderd? Nee, dit plan is opgezet voor 40 jaar.

- Het is een initiatief van TOV en Rabo, op wat voor wijze investeren zij mee in dit project?

TOV is initiator en supporter, Rabo (Nu SmartBuilds BPD) investeert, financiert de woningen en is verhuurder (en loopt dus ondernemersrisico).

- Waarom is Halfweg de ideale locatie, zijn er geen alternatieve bouwlocaties? Beschikbaarheid (gemeentelijk eigendom), grootte, planologische mogelijkheden en centrale plek op het eiland.

1. **De gemeente is eigenaar van de grond.**

Alternatieven zoals het oude sportveld in West zijn niet in eigendom en planologisch lastiger qua natuur en stikstof.

2. **Planologisch haalbaar en met mogelijkheden binnen stikstofkaders.**

Op Halfweg kan stikstof worden weggeruild met agrarisch gebruik; dit is uniek en cruciaal voor vergunningverlening.

3. **Voldoende schaal en goede landschappelijke inpassing.**

De kavel is groot genoeg en sluit aan bij bestaande bebouwing langs de Hoofdweg, met behoud van groenstructuren en elzensingels.

4. **Andere aangedragen locaties zijn te klein of bedoeld voor permanente woningbouw.**

Door de gemeente en TOV aangedragen alternatieven zijn hooguit geschikt voor 10–20 woningen en niet voor een centrale ontwikkeling van SmartBuilds (40 woningen).

Kortom: **Halfweg is de enige plek waar snelheid, schaal, juridische haalbaarheid en kwalitatieve inpassing samenkomen.**

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 24 februari 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

mr. R.S. Cazemier,
wnd. burgemeester