gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp:	**Ontwerp bestemmingsplan West-Terschelling – 't Land 11**
Jaar/nummer:	**2022/29**
In behandeling bij:	**Wethouder Haringa**

Voorstel

Het college stelt de gemeenteraad het ontwerp bestemmingplan West-Terschelling – 't Land 11 gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan West-Terschelling – 't Land 11 wordt een mogelijkheid geboden om een gastenverblijf en een schuur achter 't Land 11 te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw voor personeelshuisvesting. Het voorliggende rijtje woonhuizen is vanwege de samenhang ook meegenomen in dit bestemmingsplan en van een actueel planologisch kader voorzien. Het college stelt de raad voor mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure en het ontwerpbestemmingsplan t Land 11 West Terschelling ter inzage te leggen.

Toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand gastenverblijf en een schuur achter het woonhuis 't Land 11. Initiatiefnemer wil deze oude gedateerde bebouwing vervangen door een nieuw gebouw waarin personeelsruimte wordt geboden voor personeel dat werkzaam is op het aansluitende recreatiepark. De oppervlakte van het nieuwe gebouw bedraagt ca 70 m2 en is vrijwel gelijk aan de te slopen oppervlakte van het gastenverblijf en de schuur.
Het recreatief verblijf is al decennialang aanwezig, maar nooit planologisch geregeld. Er is sprake van overgangsrecht. Overgangsrecht geeft geen recht op nieuwbouw. Vandaar dat het initiatief in strijd is met het bestemmingsplan. Omdat het plan een sterke ruimtelijke verbetering betekent voor het omgevingsbeeld ter plaatse en omdat er invulling wordt gegeven aan woonruimte voor personeel is er voldoende aanleiding om mee te werken aan dit initiatief. In bijgaand ontwerpbestemmingsplan is dat uitvoeriger gemotiveerd. Op onderstaande afbeelding is de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.



Het personeelsverblijf zal net als de bestaande schuur en het gastenverblijf tegen de perceelsgrens van 't Land 11 worden gesitueerd. Om het verblijf goed te ontsluiten wordt de bestaande oprit vernieuwd. Ook wordt nieuwe (rand)beplanting toegepast om zo de woningen aan de voorzijde af te scheiden van het personeelsverblijf.

De functionele situatie aan de achterzijde van 't Land 11 zal ten opzichte van de huidige situatie niet veel veranderen. Er is slechts sprake van een wijziging van bewoning, namelijk van recreatieve bewoning naar bewoning door personeel. Daarnaast is er sprake van sloop van de schuur en het gastenverblijf en nieuwbouw.

De wens om een personeelsverblijf te realiseren komt voort uit het ernstige tekort aan huisvesting voor personeel in de recreatiesector op Terschelling. Het bestaande gastenverblijf is de afgelopen zomer uit noodzaak gebruikt voor de huisvesting van personeel van Boekeloo Recreatie en/of Boekeloo Verhuur. Het gastenverblijf biedt op dit moment echter niet genoeg ruimte voor het personeel. Ook is de bebouwing van het gastenverblijf ernstig vervallen en de gehele achterzijde van 't Land 11 is verwilderd. Alhoewel het personeelsverblijf slechts in twee slaapplekken voorziet, is het wenselijk om het personeelsverblijf te realiseren. Door de realisatie van het personeelsverblijf en het opstellen van een bestemmingsplan worden de planologische rechten van bebouwing op de locatie van het bestaande gastenverblijf gehandhaafd en opnieuw vastgelegd. De bouw van het verblijf inclusief de toepassing van de (rand)beplanting zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het personeelsverblijf zal uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van personeel, voornamelijk seizoenpersoneel. Recreatief gebruik van het personeelsverblijf wordt met dit bestemmingsplan uitgesloten. Daarmee wordt een al decennialang bestaand strijdig gebruik beëindigd. Het bewoonbaar vloeroppervlak bedraagt 57,3 m2. Circa 20 m2 van het personeelsverblijf zal worden gebruikt als schuur. Dit betekent dat de bestaande bebouwing wordt gecombineerd in één nieuw gebouw. Het gebouw wordt uitgevoerd in één bouwlaag en beschikt over een kap. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 2,5 en 4,74 meter. De dakhelling bedraagt 33 graden. Het gebouw wordt duurzaam uitgevoerd in houtskeletbouw waarbij de gevels van hout zijn en dakafwerking met rode dakpannen wordt uitgevoerd. Dit is net als de recent gerealiseerde gebouwen in de directe omgeving. Verder voldoet het gebouw aan de laatste eisen vanuit het Bouwbesluit. Dit betekent dat het gebouw duurzaam wordt uitgevoerd. Zo beschikken beide zijden van het dak van het gebouw over meerdere zonnepanelen.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden alle overige omgevingsaspecten behandeld en beoordeeld. Daaruit blijkt dat zich geen omgevingsaspecten tegen dit initiatief verzetten. Om herhaling daarvan in dit voorstel te voorkomen, verwijzen wij uw raad naar de toelichting op het plan.

Wij stellen uw raad voor in te stemmen met het initiatief en het ontwerpbestemmingsplan dat dit mogelijk moet maken en het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de procedure.

Historie

Niet van toepassing.

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. Het bestemmingsplan wordt opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Door de nieuwbouw en het gebruik daarvan wordt een ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeterd en wordt een bijdrage geleverd aan de oplossing van het probleem van het tekort aan personeelsruimte op Terschelling.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in de commissie en raad van maart 2022 behandeld. Wanneer de raad instemt met het raadsbesluit kan het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie worden gelegd.
Het bestemmingsplan wordt opgesteld en betaald door initiatiefnemer zelf.

Communicatie/interactiviteit

Na besluit van de raad wordt het plan ter inzage gelegd. Dit wordt gecommuniceerd via de Terschellinger en de website van de gemeente.

Advies van de raadscommissie

Tijdens de raadscommissie zijn enkele vragen aan de orde gesteld die gedurende de vergadering onbeantwoord zijn gebleven.
In de eerste plaats is er gesproken over de planologische situatie van de bestaande situatie. Dat die in het geldende bestemmingsplan niet terug te vinden is, wil niet zeggen dat er niets staat en dat er geen regels gelden. Door ze geen plek te geven en niet specifiek te regelen is de bestaande situatie onder het overgangsrecht gebracht. Dat kan alleen als er iets staat. Anders zou het overgangsrecht nergens op van toepassing zijn. Het overgangsrecht wil zeggen dat bestaand gebruik mag worden voortgezet tot het moment waarop dit wordt gewijzigd of dit verdwijnt. Datzelfde geldt voor de bebouwing. De bestaande bebouwing mag niet volledig nieuw worden gebouwd. De raad heeft ooit bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan besloten de bestaande situatie niet positief te bestemmen, maar onder het overgangsrecht te brengen, met de intentie om de situatie uiteindelijk te beëindigen. Door nu nieuw te bouwen en het gebruik te wijzigen, ontstaat er een nieuwe situatie, die in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De reden en motivering daartoe staan in de toelichting op het bestemmingsplan.
In de tweede plaats is de vraag gesteld wat personeelshuisvesting is en of geborgd is dat het gebouw daarvoor ook bestemd blijft. In het bestemmingsplan is het vrijstaande bijgebouw aangeduid voor tijdelijke huisvesting van personeel. In artikel 1 is dat gedefinieerd. In de specifieke gebruiksregels staat dat permanente bewoning en recreatieve bewoning strijdig gebruik is. Het vrijstaand bijgebouw mag na beëindiging van de huisvesting alleen als normaal vrijstaand bijgebouw gebruikt worden, zoals een schuur of een berging. Een andere vorm van bewoning is in strijd met het bestemmingsplan.
In de derde plaats is gevraagd wat er bij het verblijf bijgebouwd mag worden. Het verblijf zelf is een vrijstaand bijgebouw. Bij een bijgebouw kan niet bijgebouwd

worden, niet anders dan andere bijgebouwen voor zover de bestemming die toelaat. In dit geval kan dat niet, omdat de oppervlakte 75 m2 wordt en die oppervlakte is het maximum aan oppervlakte dat ter plaatse bijgebouwd mag worden. Er kunnen dus geen andere gebouwen ten behoeve van de huisvesting worden opgericht.
In de vierde plaats is er gevraagd naar de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Deze is opgevraagd bij initiatiefnemer.

Ter inzage liggende stukken

1. Ontwerp bestemmingsplan West-Terschelling – 't Land 11

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 1 maart 2022
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester