



Onderwerp: Herontwikkeling Campus Victoria

Jaar/nummer: 2025/118

In behandeling bij: Wethouder Ruige

Voorstel

Voor de locatie van de voormalige campus Victoria, het gebouw op palen en de commandantswoning een keuze uit te spreken voor de optie "Onderwijs en Onderzoek" zoals beschreven in het raadsvoorstel en deze optie als uitgangspunt te nemen voor verdere ontwikkeling.

Samenvatting

De oude campus Victoria staat al enkele jaren leeg. Op dit moment worden er in de commandantswoning en het gebouw op palen tijdelijk Oekraïners gehuisvest. Op termijn zal er een nieuwe invulling voor het gehele gebied moeten worden gerealiseerd.

Er zijn voor de locatie verschillende ontwikkelrichtingen. Elke richting heeft zijn eigen voor- en nadelen voor het eiland. Het college heeft diverse opties gewogen en geeft een voorkeursoptie aan. Het college legt de opties nu aan de gemeenteraad voor, die de uiteindelijke keuze maakt. Daarbij stelt het college de raad voor te kiezen voor de ontwikkelingsoptie "Onderwijs en Onderzoek" en deze optie als uitgangspunt te nemen voor verdere ontwikkeling.

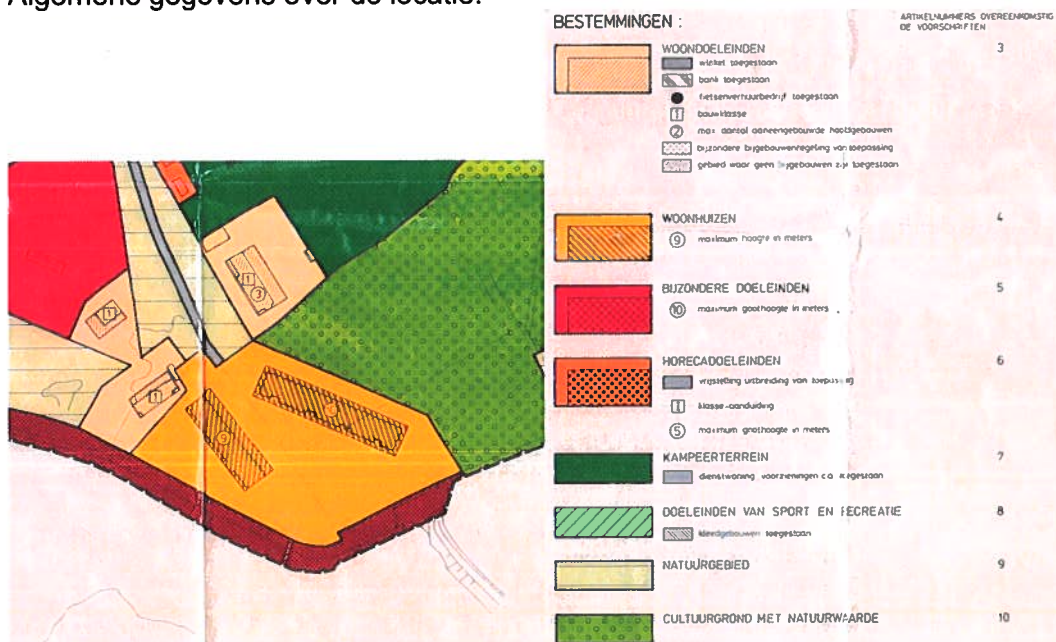
Toelichting

Inleiding

Al langere tijd is er de wens om de locatie van de voormalige campus Victoria te herontwikkelen. Hiervoor is een aantal jaar geleden besloten om te onderzoeken in hoeverre wij NHL Stenden en FB Oranjewoud konden ondersteunen om de locatie te herontwikkelen voor onderzoek en onderwijs. Een gerechtelijk vonnis van de voorzieningenrechter van rechtbank Noord-Nederland heeft de gemeente erop gewezen dat de wijze van de verkoop van de grond niet in lijn is met het Didam-arrest. Daarom wordt nu opnieuw goed in kaart gebracht welke opties er zijn voor de locatie met een duidelijk overzicht van de voor- en nadelen zodat de raad een besluit kan nemen.

Motivatie/argumentatie

Algemene gegevens over de locatie:



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplankaart

Zoals op de verbeelding is te zien gelden er meerdere bestemmingen voor deze locatie. Het gaat om Woondoeleinden voor campus Victoria en het gebouw op palen en om de bestemming Woonhuizen voor de commandants woning. De toelichting en de geldende bestemmingsplanregels geven aan dat de voorkeur voor deze locatie uitgaat naar studentenhuisvesting. Daarnaast is er nog het beleidsdocument: *“Beleidsregels afwijken bestemmingsplan West—Terschelling Waterfront—Oost (Dellewal) en beheersverordening Natuurgebieden (De Tiger)”*. Dit document is vastgesteld in 2023 en te vinden op officielebekendmaking.nl onder document nummer: *gmb-2023-516282*. In deze beleidsregels wordt nogmaals benadrukt dat er voor de locatie wordt gedacht aan een combinatie van tijdelijk wonen en onderwijs/educatie. Recreatiedoeleinden worden in dit document uitgesloten.

De staat van de bouwwerken laat te wensen over, het is van de buitenkant goed te zien dat de gebouwen in zeer slechte staat zijn. De bouwkundige keuring die is uitgevoerd (2018, BCN) geeft een overzicht per pand:

- Victoria; signalen van betonrot aangetroffen, renoveren is financieel gezien niet rendabel te maken.
- Gebouw op palen; dit moet gedeeltelijk herbouwd en gerenoveerd worden, alleen het fundament kan behouden blijven.
- Commandantswoning; in slechte staat, zeer grondige renovatie nodig.

De totale renovatiekosten waren ten tijde van het onderzoek 1,8 miljoen. In het geval van nieuwbouw zal er binnen de contouren moeten worden gebouwd van de huidige bebouwing, met maximale hoogtes van 9 meter voor het voormalige campusgebouw en 10 meter voor het 'gebouw op palen'.

Buitendijks beleid:

De locatie staat buitendijks. Dit betekent dat er klimaatrisico's zijn waaronder overstromingsgevaar. De gevolgen van deze risico's verschillen per invulling die aan deze locatie wordt gegeven en zullen dus per initiatief moeten worden ingeschat. Er liggen geen directe beperkingen op buitendijks bouwen.

In April 2025 is er contact geweest met Rijkswaterstaat. Zij hebben bevestigd dat buitendijks bouwen voor eigen risico is.

“Het buitendijks beleid zoals beschreven in het Nationale Waterplan (2009), en in september 2011 door de betrokken overheden in een bestuurlijk overleg herbevestigd.

Houdt het volgende in:

- *Er zijn geen wettelijke normen voor de bescherming van buitendijkse gebieden.*
- *Buitendijks zijn bewoners en gebruikers zelf verantwoordelijk voor het treffen van gevolgbeperkende maatregelen en zij dragen zelf het risico van waterschade.*
- *De beoordeling van de veiligheid, de noodzaak van aanvullende maatregelen en de communicatie over waterveiligheid in buitendijks gebied ligt bij regionale en lokale overheden.”*

Voor de gehele locatie is op overstromingsrisicokaarten te zien dat er reële kansen zijn op overstroming en dat in dergelijke gevallen delen van het plangebied tot meer dan 2 meter onder water kunnen komen te staan. Het is daarom belangrijk om goed te kijken naar ontwikkel opties die minder gevoelig zijn voor overstromingen om het risico op grote sociale impact te verkleinen. Daarnaast zorgen overstromingen natuurlijk ook voor grote financiële gevolgen in het geval dat gebouwen beschadigd worden door waterschade.

Natuur:

Het gebied ligt ingeklemd tussen beschermde natuurgebieden. Tegen de Waddenzee aan ten zuiden en op relatief kleine afstand van het duin complex ten noorden, beide onderdeel van Natuurnetwerk Nederland en Natura2000. Bouwen in en rond Natura 2000 is een ingewikkeld proces in verband met de uitstoot van stikstof.

Provincie:

Artikel 2.3 van de Provinciale omgevings verordening (POV) stelt dat ruimtegebruik in buitenstedelijk gebied zoveel mogelijk multifunctioneel moet zijn. De focus voor permanente bewoning ligt op binnenstedelijke verdichting.

Brandveiligheid:

De panden zijn door de brandweer geïnspecteerd en zijn niet brandveilig bevonden. Zeker niet als we ze naast de moderne veiligheidseisen leggen. Dit komt door de constructie van het casco die niet voldoet aan de huidige eisen.

Optie 1 Permanente Bewoning:

De eerste optie voor de herontwikkeling naar permanente woningen en/of wooneenheden te realiseren. Dit kan in de vorm van koop, (sociale)huur, grondgebonden of gestapeld.

Er is in 2013 een locatie onderzoek uitgevoerd voor een nieuwe campus waarbij een van de mogelijke locaties ook de voormalige campus Victoria was. Een van de voornaamste redenen om niet voor de locatie van de oude campus te kiezen, was dat de locatie in een buitendijksgebied ligt en dus een overstromingsrisico kent en daarmee ongeschikt werd bevonden. De ontwrichtende gevolgen voor vaste bewoners op deze locatie in het geval van een overstroming zijn zeer groot, denk aan het gedwongen hun huis moeten verlaten door schade en de financiële schade die daarmee gepaard gaat.

Daarnaast is er voldoende plancapaciteit aanwezig binnen onze woningbouwopgave, er zijn al meer dan 60 nieuwe woningen gerealiseerd en er zitten er nog meer dan 150 in de pijplijn. De doelstelling voor de gemeente ligt op 190 woningen in alle segmenten. De locatie van de oude campus is dus niet nodig voor het halen van deze doelen.

Voordelen:

1. Er ligt een impliciet plan van een ondernemer om hier een door eilanders gedragen coöperatie op te zetten.
2. Past binnen de bestemming zoals beschreven in het bestemmingsplan.

Nadelen:

1. Het renoveren van de gebouwen vraagt om een grote investering, waardoor het niet realistisch is om hier betaalbare woningen voor starters of sociale huur te realiseren.
2. Voor de nieuwbouw van woningen gelden strenge regels voor kwaliteit en duurzaamheid, dit maakt het hergebruiken van het casco niet realistisch.
3. Voor nieuwbouw moet er ook worden gekeken naar stikstof. De locatie ligt tegen de Waddenzee/Natura 2000.
4. Grote gevolgen in geval van een overstroming bij permanente woning.
5. De structuur van de gebouwen is zeer verouderd. Met de komst van nieuwe strenge regels voor woningen op het gebied van onder andere brandveiligheid kan de structuur van de gebouwen niet worden gebruikt.

Aandachtspunt:

1. In 2020 is in de gemeentelijke woonvisie vast gesteld dat een betaalbare sociale koopwoning maximaal 275.000 euro mag kosten. Het in de gaten houden van deze grens tijdens de planvorming is een aandachtspunt.

Optie 2 Onderwijs en Onderzoek:

De tweede optie is om de locatie te gebruiken voor onderwijs en onderzoek. Dit zou dan logischerwijs in nauwe samenwerking kunnen zijn met het Maritiem Instituut dat al op het eiland is gevestigd en NHL Stenden als aanbieder van de opleidingen.

De locatie is hiervoor uitermate geschikt, omdat de gebouwen van de voormalige campus Victoria en het gebouw op palen tegen de Waddenzee aanstaan. Dit zorgt voor een unieke omgeving voor onderzoeken, lesgeven en bredere onderwijsfuncties in dit gebied.

In het coalitie akkoord wordt gesteld dat het MIWB van grote waarde is. Daarom is het belangrijk dat er door middel van extra onderzoek en onderwijs een impuls wordt gegeven aan het instituut.

In de Kadernota 2025 wordt reeds gesteld dat de gemeente graag wil meehelpen aan het realiseren van een 2^{de} campus voor NHL Stenden. Verder staat in de kadernota dat de locatie Victoria als een ontwikkellocatie wordt aangewezen.

De commandantswoning zou gebruikt kunnen worden voor de tijdelijke huisvesting van onderzoekers/docenten voor periodes dat zij op het eiland onderzoek doen en/of lesgeven.

Onderwijs en onderzoek zijn tevens de pijlers voor een gezonde, robuuste en diverse economie. Dit blijkt ook uit gesprekken met de TOV.

Voordelen:

1. Het aantrekken van onderzoekers naar het eiland is goed voor de diversificatie van de economie en het eiland.
2. Studenten naar het eiland trekken die niet direct verbonden zijn aan het Maritiem Instituut zorgt voor een impuls van jongeren op het eiland.
3. Doordat er in het laagseizoen meer jongeren op het eiland zijn zorgt dit ook voor meer kansen voor ondernemers.
4. Onderwijsaanbod verbreden en daardoor toekomstbestendig maken.
5. Passend binnen de gestelde beleidsregels *“Beleidsregels afwijken bestemmingsplan West—Terschelling Waterfront—Oost (Dellewal) en beheersverordening Natuurgebieden (De Tiger)”*.
6. Doordat de bouweisen voor een onderwijsgebouw anders zijn dan voor een woning is de financiële haalbaarheid van deze optie groter.
7. Het is mogelijk om een deel van de locatie te gebruiken voor het huisvesten van onderzoekers en studenten voor kortere tijd. Dit vermindert de druk op reguliere woningen die bedoeld zijn voor Eilanders.
8. Onbenutte woonruimte kan tijdens de zomerperiode (mei-September) gebruikt worden voor het huisvesten van zomerpersoneel.

Nadelen:

1. Deze optie wijkt af van de huidige bestemming. (maar is wel passend volgens de beleidsregels)
2. Stikstof is ook van belang bij deze optie, wel zijn er bij deze variant meer mogelijkheden op het gebied van renovatie, wat een kleinere impact heeft op stikstof uitstoot.

Optie 3 Recreatie:

Deze optie valt af, de beleidsregels *afwijken bestemmingsplan West Terschelling, Waterfront oost (Dellewal) en beheersverordening Natuurgebieden (De Tiger)* staan op deze locatie niet toe te staan. Het college heeft daarbij niet de intentie deze beleidsregels aan te passen.

Optie 4 Geen Voorkeur:

Geen voorkeur uitspreken voor een bepaalde optie. Dit houdt in dat de grond dan via een openbare verkoop aan de hoogste bidder verkocht wordt. Vervolgens zal dan met degene die de grond koopt gekeken moeten worden wat de wensen en mogelijkheden zijn voor de gebiedsontwikkeling.

Voordelen:

1. Totale openbare verkoop zorgt voor maximale transparantie en er is ook geen schijn van het toeschrijven naar een bepaalde partij.
2. Deze optie zal waarschijnlijk voor de hoogste opbrengst zorgen.

Nadelen:

1. Door geen voorkeur uit te spreken voor een ontwikkelrichting verliest de gemeente (deels) de regie op deze locatie. Men is dan afhankelijk van de initiatieven die de koper oppert en de planologische inpasbaarheid daarvan.

Historie

Er is door de raad in het verleden geen besluit genomen over een ontwikkelrichting voor deze locatie.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Er zijn aan het nemen van dit raadsbesluit geen juridische gevolgen gekoppeld. Verder kent het vast stellen van een ontwikkelrichting geen fatale termijnen en hoeft er niet actief op te worden gehandhaafd.

Financiën:

Het huidige uitgangspunt is om de grond te verkopen voor de boekwaarde, ongeacht het scenario dat gekozen wordt.

Personele gevolgen:

Voor het vervolg van dit traject, nadat de raad een scenario heeft gekozen, is ambtelijke inzet nodig. Bijvoorbeeld voor de verkoop van de grond zullen verkoop criteria moeten worden opgesteld.

Na de verkoop van de grond zal er, ongeacht wie de kopende partij is, een traject voor de gebiedsontwikkeling moeten worden doorlopen. Dit zal een aanzienlijke personele inzet vergen. Het meeste werk zal bij team Beleid en Regie komen te liggen, met ondersteuning van Juridisch Control, Financiën en VTH.

De hoeveelheid tijd die dit gaat kosten hangt af van het gekozen scenario, de kopende partij en de plannen die er voor de locatie zijn. Het is zeker dat dit enkele jaren zal duren voordat de locatie volledig gebruiksklaar is.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

De verschillende plannen zullen allemaal een impact hebben op de economie en samenleving.

Optie 1, meer woonruimte voor Eilanders, dit zullen wel duurdere huur- of koopwoningen worden. Dit komt omdat de locatie minder geschikt is voor woningbouw. De complexe uitdagingen rond stikstof, gepaard met het overstromingsgevaar, zullen de prijs opdrijven.

Optie 2: Het beste voor zowel de economie als de samenleving is optie 2. In dit plan wordt er een nieuwe duurzaamheidscampus gerealiseerd, waar onder andere studenten, docenten en onderzoekers gehuisvest kunnen worden voor kortere periodes. Dit geeft een impuls aan de economie in de vorm van jonge inwoners die de lokale ondernemers zullen benutten. Daarnaast zorgt onderwijs en onderzoek ook voor het aantrekken van nieuwe potentiële bedrijven die willen profiteren van de kennis die op het eiland is.

Communicatie/interactiviteit

Er zijn veel belanghebbenden rond deze ontwikkeling, van eilanders tot investeringsmaatschappijen. De gemeente heeft na de gerechtelijke uitspraak naar buiten toe gecommuniceerd dat de raad zich opnieuw over deze locatie zal gaan buigen. Voor het naar buiten brengen van de ontwikkelrichting neemt de gemeente het voortouw. De raad zal na het nemen van een besluit periodiek geïnformeerd worden over de voortgang van de uitwerking van het genomen besluit.

Ter inzage liggende stukken

Bijlagen

1. Bouwkundig rapport oude Campus
2. Voormalig hotel Victoria bouwkundige Rapportage
3. Meerjaren onderhoudsplan voormalig commandantswoning
4. Meerjaren onderhoudsplan gebouw op palen
5. Brandveiligheid internaatsgebouwen Terschelling
6. Beleidsregels Dellewal etc. gmb-2023-516282

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 10 juni 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

mr. R.S. Cazemier,
wnd. burgemeester

