

KAVEL PASPOORT

Woonprogramma

+135+

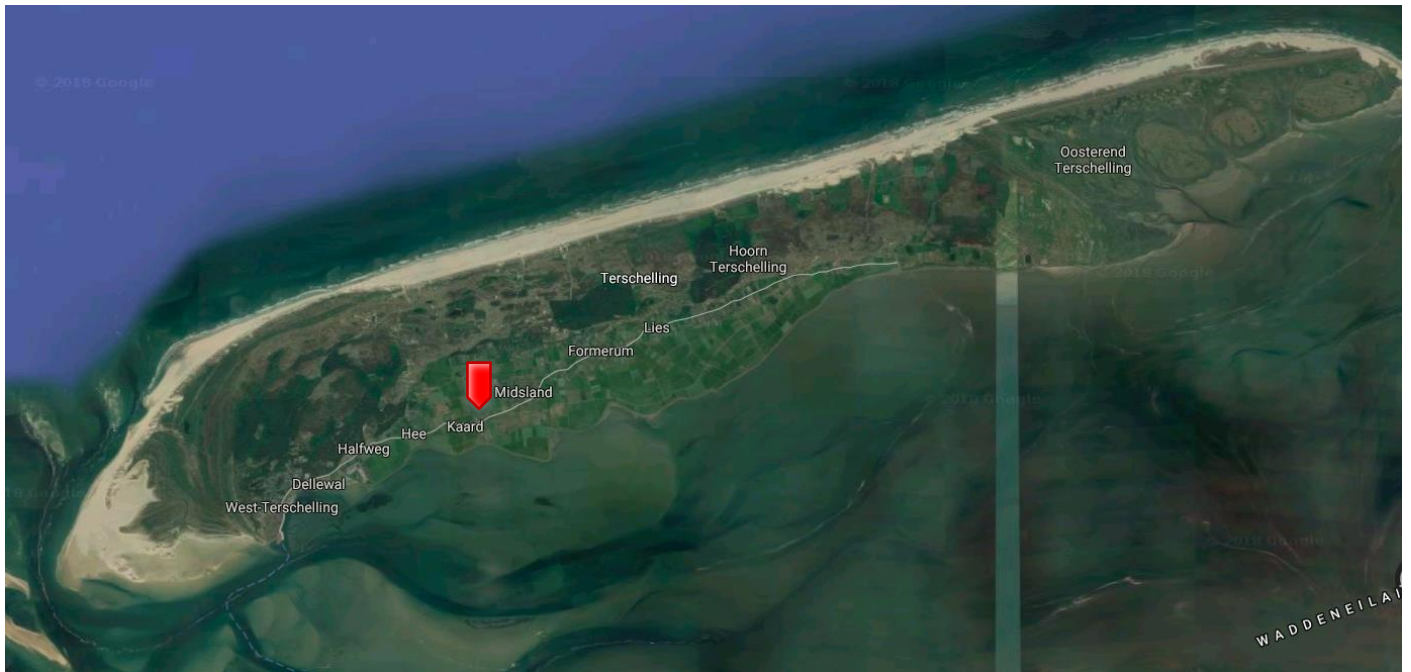


| gemeente
Ter schelling



BAAIDUINEN, ACHTER 4B TE BAAIDUINEN

Locatie



Inleiding

Voor u ligt het kavelpaspoort. Zoals de naam al zegt, gaat het over de kavel waarom het initiatief voor woningbouw betrekking heeft. Het vormt als het ware een samenvatting van het voorbereidingsproces om van initiatief tot uitvoering te komen.

In het kavelpaspoort wordt verslag gedaan van het zogenaamde 'toetsingsgesprek' door het Adviesteam. Nadat de initiatiefnemer(s) door het Adviesteam op weg zijn geholpen, komt er een moment dat de schetsontwerpen en de benodigde ruimtelijke onderbouwing tussentijds worden getoetst. Dat gebeurt op het gebied van de Beleidsregels, de landschappelijke inpassing, de welstandscriteria, de ruimtelijke onderbouwing en de volkshuisvestelijke kaders. Voor de welstandscriteria betreft het de formele welstandstoetsing.

De tussentijdse toetsing op bovengenoemde onderdelen, maakt duidelijk dat het plan op hoofdlijnen haalbaar is, binnen het gemeentelijk beleid. Het kavelpaspoort is uitdrukkelijk geen vergunning voor de bouw van de woning(en). Daarvoor moet het formele traject bij de Fumo (van vergunningaanvraag, vergunning toetsing en vergunningverlening) nog worden doorlopen.

1 Programma

1.1 Adres

De woning wordt gerealiseerd achter op de kavel van Baaiduinen 4B te Baaiduinen. De woning wordt ontsloten langs de oostkant van de woning Baaiduinen 4B op de doorgaande weg.

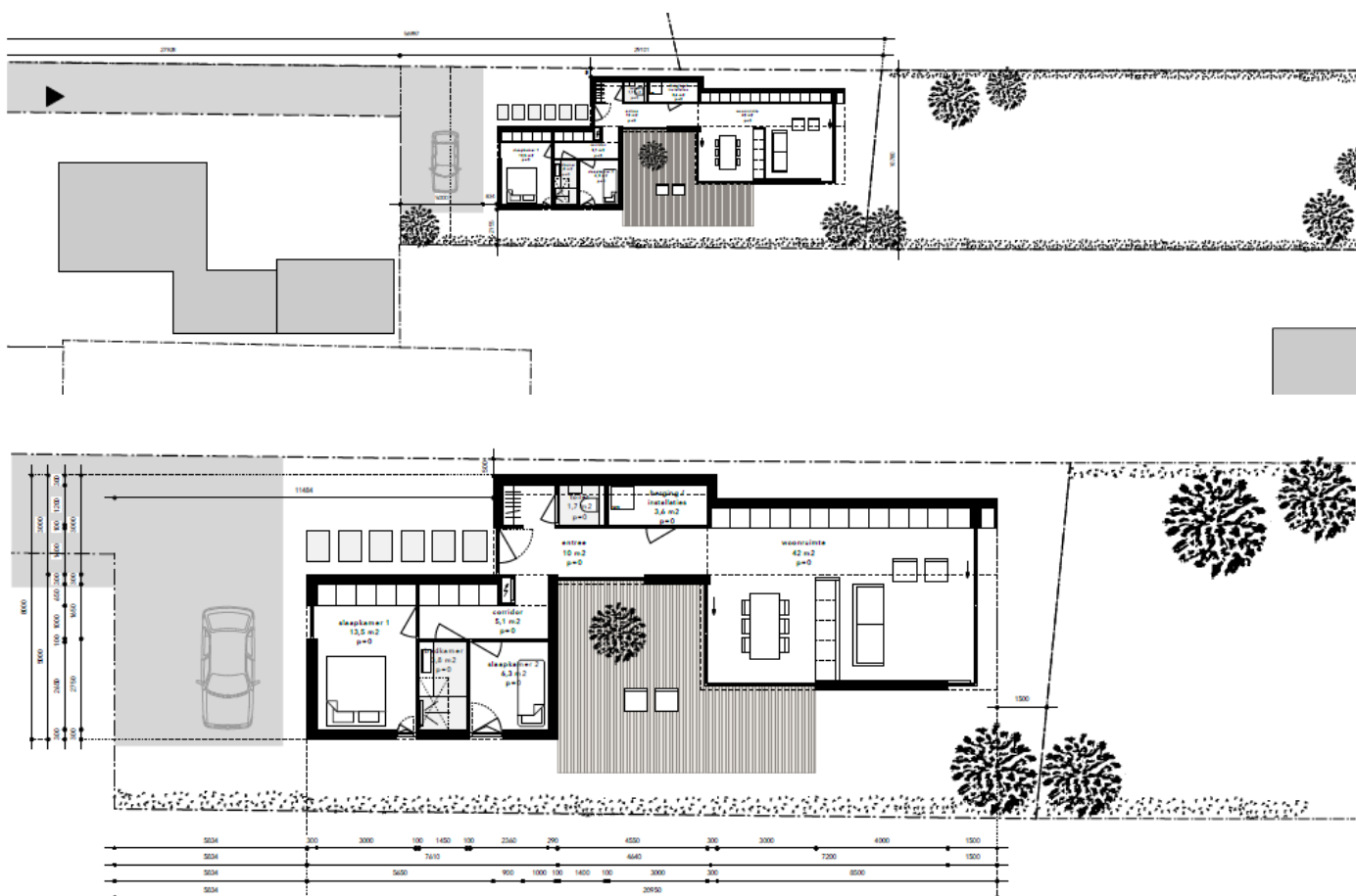
Initiatiefnemer heeft alle burens ingelicht over de bouwplannen en deze hebben allemaal positief gereageerd op het initiatief.

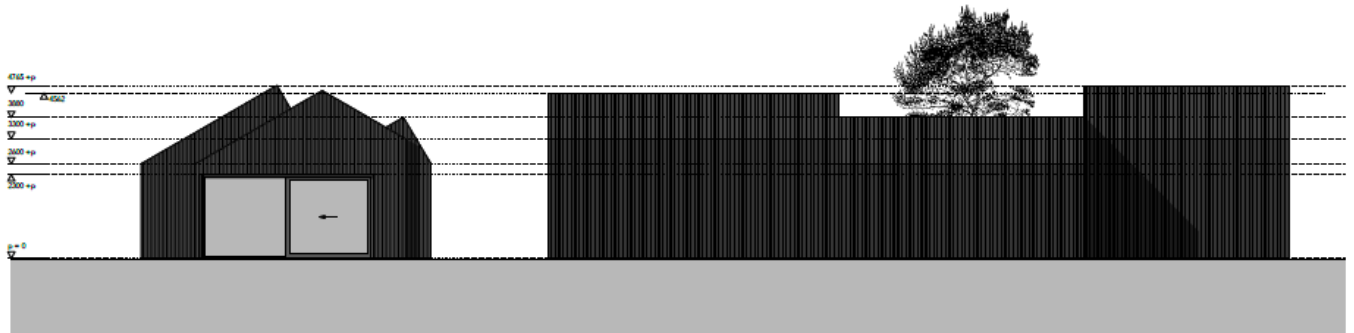
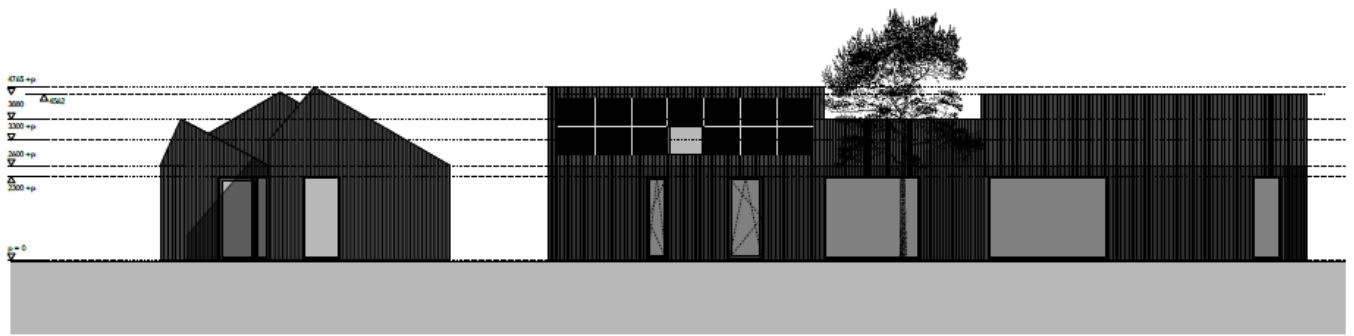
1.2 Woning(en)

Het gaat om de realisatie van 1 woning voor initiatiefnemer.

Tekeningen / plattegronden e.d.

Tekeningen met datum 28-10-2020





2 Ruimtelijke kaders

2.1 Beleidsregels Nieuwe Woningen

Het bouwplan valt op basis van de Herziening Beleidsregels Nieuwe Woningen binnen de categorie:

Woningen op invullocaties

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits:

- a. de locatie is gelegen binnen het gebied zoals dat is aangemerkt als “zoekgebied nieuwe invullocaties” op de kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” in bijlage 1
- b. de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- c. de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing
- d. de locatie landschappelijk goed inpasbaar is
- e. bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw
- f. de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- g. op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- h. een woonhuis
 - a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m²
 - b. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
 - c. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
 - d. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m²
- i. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- j. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- k. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Voldoet	Voldoet niet
---------	-----------------

✓

2.2 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de woning wordt akkoord bevonden. De woning staat ‘sober’ op het erf.

Voldoet	Voldoet mits,	Voldoet niet	n.v.t.
---------	------------------	-----------------	--------

✓

2.3 Welstandsaspecten

In de 'Aanvullingen welstandsnota Terschelling horende bij beleidsregels nieuwe woningen' valt het planvoornemen onder hoofdstuk 7 (Aanvullende criteria voor woningen op "bestaande" en "nieuwe" invullocaties). In het plan wordt uitgegaan van de bouw van een schuurwoning achter een bestaande stenen woning (er wordt een nieuw ensemble gecreëerd). De criteria uit hoofdstuk 9 (Objectgerichte criteria voor schuurwoningen) zijn daarmee ook 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 ontwerpconcept gaat uit van een kleine korrelgrootte en bestaat uit een samenspel van meerdere kleine schuren die volledig in donker hout zijn uitgevoerd. Dit concept was 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. Wanneer de criteria van hoofdstuk 9 toegepast worden zou dit leiden tot een groter schuurachtig bouwvolume. Hoewel dit conceptueel en ruimtelijk op zich wel passend is in de ruimere omgeving, is de ruimtelijk impact van een groter volume natuurlijk veel groter. Daarbij moet ook opgemerkt worden dat het plangebied een smal diep kavel betreft, waarop een groter volume slecht inpasbaar is. Voorliggend plan 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). In aanvulling hierop is ook de gekozen zorgvuldige detaillering (zoals bijvoorbeeld tot uiting komt in de details van het dak, de in één dakvlak meeontworpen zonnepanelen en de verholten goten) en de eenduidige materialisering (wat heel sterk tot z'n recht komt door het houten dak) bovengemiddeld uitgevoerd.

Gesteld kan worden dat voorliggend plan een bovengemiddeld ontwerp betreft, waarmee door maatwerk een bovengemiddeld goede stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing wordt bereikt. Op basis hiervan is het dan ook passend om op basis van de hardheidsclausule af te wijken van de welstandscriteria. Dit zal aan het college worden voorgesteld.

Voldoet	Voldoet mits,	Voldoet niet	n.v.t.
		√	

HARDHEIDSCLAUSULE

2.4 Planologische onderzoeken

- Hinder van bedrijven
- Wegverkeerslawaaï
- Waterparagraaf
- Ecologisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Bodemkwaliteit

De Ruimtelijke Onderbouwing (d.d. 17 januari 2021) is bekeken en is akkoord indien de gemaakte opmerkingen nog worden verwerkt.

Voldoet	Voldoet mits,	Voldoet niet	n.v.t.
	√		

3 Volkshuisvestelijke kaders

Prijs

Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Koop	Voldoet mits
<432	<170.000	432-737	<228.000	737-936	<275.000	>275.00	√

Het gaat om de bouw van een koopwoning in de prijscategorie tot €275.000. Middels een offerte bouwkosten moet dit nog worden aangetoond. Dit bewijsmateriaal wordt in de anterieure overeenkomst opgenomen.

Doorstroming

Er is sprake van doorstroming. Initiatiefnemer laat de woning Baaiduinen 4B achter. De WOZ waarde van deze woning is lager dan de koopprijsgrens uit de Huisvestingsverordening. Daarmee wordt voldaan aan de doorstroomcriteria. De vrijkomende woning zal verkocht worden aan een maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden huishouden. Er is al concrete belangstelling voor de woning van Terschellinger gezinnen.

Blijvende betaalbaarheid

De blijvende betaalbaarheid wordt geborgd middels de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

EPC - o	Energieneutraal	Bouwbesluit
		√

Fasering

Initiatiefnemer zal zo spoedig mogelijk aan de slag met de vergunningaanvraag en daarna de bouw van de woning.

Conclusie

Het Adviesteam adviseert het College van Burgemeester en Wethouders voor wat betreft het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' (en in het bijzonder 'de redelijke eisen van welstand') medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan.

Stemming

Voor	Tegen
6	0
✓	

Het Adviesteam adviseert met meerderheid van stemmen positief ten aanzien van het bouwplan betreft:

- de ruimtelijke kaders en
- de volkshuisvestelijke kaders, zoals verwoord in voorliggend Kavelpaspoort.

