



RUIMTELIJK INRICHTINGSPLAN

Ontwikkeling Kleinschalig Recreatiepark te
Midsland - Terschelling

COLOFON

Borger, 12 juli 2017

Rapportnummer: 2017/15048

Opgesteld door:
KR8architecten en adviseurs B.V.
Dhr. J.W. de Reus

Opdrachtgever:
Dhr. J.B. Wolters
In samenwerking met:
Bouwgroep Dijkstra Draisma
Dhr. D.J. de Rouwe

INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Proces

- 2 De locatie**
 - 2.1 Locatie
 - 2.2 Historie
 - 2.3 Huidig gebruik
 - 2.4 Planologische status
 - 2.5 Wensen voor de toekomst

- 3 Landschapsplan**
 - 3.1 Landschappelijke analyse
 - 3.2 Ruimtelijk inrichtingsplan

- 4 Checklist planologische toets**
 - 4.1 Beleidskader
 - 4.2 Hinder van bedrijven
 - 4.3 ProjectMER
 - 4.4 Verkeerslawaaï
 - 4.5 Waterparagraaf
 - 4.6 Ecologisch onderzoek
 - 4.7 Archeologisch onderzoek
 - 4.8 Externe veiligheid
 - 4.9 Luchtkwaliteit
 - 4.10 Bodemkwaliteit
 - 4.11 Verkeersaspecten
 - 4.12 Maatschappelijke haalbaarheid
 - 4.13 Financiële haalbaarheid

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer J.B. Wolters, eigenaar van de locatie Westerkeijn te Midsland, is voornemens op het perceel 12 recreatiewoningen te realiseren in samenwerking met Bouwgroep Dijkstra Draisma te Bolsward. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de gewenste bouwmogelijkheden.

Om de ruimtelijk-landschappelijke haalbaarheid van de nieuwbouw van het bedrijf op deze locatie aan te tonen, is het voorliggende Ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld.

Dit plan kan worden gebruikt bij het planologisch regelen van de nieuwbouw op de locatie.

Het is uitdrukkelijk geen vergunning op basis waarvan het plan nu gebouwd kan gaan worden.

Het daarvoor geldende (juridische) proces dient nog te worden doorlopen. Het voorliggende rapport is één van de “schakels” die nodig zijn voor dat proces.

1.2 Proces

De plannen voor de ontwikkeling van het kleinschalig recreatiepark op de locatie Westerkeijn is in nauwe samenspraak met de gemeente Vlieland tot stand gekomen.

Na een lange voorgeschiedenis met verschillende mogelijkheden van ontwikkeling van de locatie is door het bouwteam (eigenaar, ontwikkelaar en architect) een nieuwe invulling voor Westerkeijn geïntroduceerd.

Deze nieuwe ontwikkeling - het kleinschalig recreatiepark – is door het bouwteam aan de gemeente Terschelling gepresenteerd.

Daarna is het plan in een bijeenkomst van - Et er oer ha / Et'r ower hewwe / Et er oer habbe – in het gemeentehuis aan de bevolking van Terschelling gepresenteerd.

Het concept is ter advisering voorgelegd aan de Welstandscommissie, welke in hoofdlijnen kan instemmen en een definitief plan zal beoordelen.

Door de opdrachtgever is in nauw overleg met de gemeente een bestemmingsplan voor de locatie opgesteld en het bestemmingsplan is in procedure gebracht.

Het Ruimtelijk inrichtingsplan is een aanvullende bijlage voor het bestemmingsplan.

2. DE LOCATIE

2.1 Locatie

De beoogde locatie voor het nieuwe kleinschalig recreatiepark is gelegen op Terschelling.

De locatie behoort tot het dorp Midsland en is ten noordoosten daarvan gelegen tussen Midsland en Midsland-Noord aan de Tijs Smitsweg.



luchtfoto Midsland - Terschellinger Polder

2.2 Historie

Het betreft de locatie waar in het verleden een hotel was gesitueerd. Het Hotel-Pension De Wester Keyn, dat minder succesvolle periodes heeft gekend met meerdere eigenaren en dat uiteindelijk in 1991 is gesloopt. Aan de daarna opgestelde plannen om een nieuw hotel te ontwikkelen is geen uitvoering gegeven, het perceel is in ongebruik geraakt in afwachting van nieuwe ontwikkelingen en de laatste tijd heeft de eigenaar toegestaan dat Oerol van het terrein gebruik maakt tijdens het jaarlijkse Oerol-festival.

2.3 Huidige gebruik

De laatste jaren heeft de eigenaar toegestaan dat Oerol van het terrein gebruik maakt tijdens het jaarlijkse Oerol-festival, waarmee het terrein gedurende het jaar eren korte periode als evenemententerrein wordt gebruikt en verder geen functie heeft.

2.4 Planologische status

Het terrein heeft de bestemming Horeca Categorie 4, horecabedrijf met overnachtingsmogelijkheden en maaltijdverstrekking aan derden. Op het terrein ligt een bouwvlak van 2.230 m² en de mogelijkheid van bebouwing van een hoofdgebouw horeca met goothoogte van max. 4,00 m en bouwhoogte van max. 10,00 m, afdekking met een kap, tevens zijn bijgebouwen toegestaan.



Luchtfoto locatie

2.5 Wensen voor de toekomst

Regelmatig is er belangstelling geweest om op Westerkeijn een nieuw hotel te ontwikkelen echter er zijn ook andere mogelijkheden om te ontwikkelen op deze locatie.

Na een uitgebreide analyse door o.m. Adviesbureau Van der Reest is de ontwikkeling van een kleinschalig vakantiepark met hoogwaardige eigentijdse vakantiehuizen toeristisch en recreatief gezien de meest aantrekkelijke en realistische ontwikkeling.

Voor de locatie is een plan ontwikkeld met 12 recreatiewoningen dat rekening houdt met de bestaande bebouwing in de omgeving en met de kwaliteiten van het polderlandschap.

Het fors toegestane bouwvolume horeca conform bestemmingsplan kan worden omgebogen naar een veel beperkter bouwvolume van recreatiewoningen waarmee de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied prettiger proporties krijgt en er een landschappelijk evenwichtiger beeld kan worden gerealiseerd.

3 LANDSCHAPSPLAN

3.1 Landschappelijke analyse

Historie

Het voormalige kwelderlandschap achter de duinenrand was in gebruik als grasland door de vee houdende boeren. Om het gebied tegen het water te beschermen zijn dijken aangelegd.

Door de aanleg van de waddenzeedijk is de Terschellinger polder ontstaan.

Globaal is de opbouw van Terschelling van wadzijde naar Noordzee aan te geven: achter de hoge waddenzeedijk de polder, open en met weinig beplanting en bebouwing, daarboven de binnenduinrandzone met kleinschalige bebouwing, bosjes en karakteristieke elzensingels op de perceelsgrenzen. Centraal in de polder vormt een kronkelende route de verbinding tussen de verschillende dorpjes.

Vanaf de binnenduinrand zijn er doorzichten tussen de dorpsbebouwingen naar polder en waddenzeedijk.

Erven

Bebouwde erven komen voor in de lintdorpen en ook komen in de polder solitair liggende erven voor.

De erven zijn vanuit de historie veelal groene erven met beperkte randbepanting.

De beplanting werd veelal aangelegd ter bescherming tegen de heersende winden.

De agrarische erven zijn nog steeds aanwezig op Terschelling. Door de opkomst van het toerisme zijn agrarische erven ontstaan met campings als nevenfunctie en hebben ook erven de agrarische functie verloren en zijn ingericht voor het toerisme. Door de opkomst van het toerisme zijn erven veelal uitgebreid.

Locatie

Op de locatie Westerkeijn was in het verleden een hotel gevestigd. Het hotel is in 1991 gesloopt. De langs het erf aanwezige randbepanting aan de noord-, oost- en zuidzijde rondom het erf is nog aanwezig.

3.2 Ruimtelijk inrichtingsplan

Algemeen

De locatie bevindt zich ten noordoosten van Midsland in de polder tussen de ontsluitingsroute door de polder en de binnenduinrand.

Tussen Midsland en Landerum is een klein lint met bebouwing ontstaan, de locatie Westerkeijn is gelegen ten noorden van dit lint. Aan beide zijden van het lint zijn waardevolle en karakteristieke doorzichten van noord naar zuid.



Inrichtingsplan kleinschalig recreatiepark Westerkeijn te Midsland (Terschelling)

Het recreatiepark wordt vanaf de oostzijde ontsloten vanaf de Tijs Smitweg.

De randbeplanting aan de oostzijde verder te ontwikkelen als elzensingel, dit eveneens te doen met de randbeplanting aan de noord- en oostzijde.

De beplanting aan de westzijde te vormen middels een aantal bomen zonder onderbeplanting. Daarmee de wind vanaf de westzijde te breken maar ook doorzicht te houden naar het open polderlandschap.

De kavels worden ontsloten via een smalle ontsluitingsweg van klinkerbestrating met groene bermen. Bij de entree van het recreatiepark worden langs de toegangsroute een aantal algemene parkeerplaatsen voor bezoekers gesitueerd. Op de kavels worden per recreatiewoning middels halfverharding 2 parkeerplaatsen ingericht.

Het Terrein

Het terrein in te richten met een twaalfstal kavels met de recreatiewoningen. De kavels hebben een open karakter en voor de privacy op de terrassen wordt struikvegetatie toegepast langs de erfscheiding bij de terrassen.

De parkeerplaatsen worden gemaakt middels halfverharding van schelpen.

De overgang van de parkeerplek naar de kavels wordt gevormd door een verlaagd aangelegde zone met kweldervegetatie. Deze zone refereert aan het oorspronkelijk karakter van het gebied met slenken en vernatte gebieden en zorgt voor variatie in het gebied. Deze zone dient als buffer en waterberging van het hemelwater op verharding en daken.

De Bebouwing

Inspelend op - vigerende bestemmingsplannen op Terschelling en de Welstandsnota van de gemeente Terschelling – zijn de recreatiewoningen vorm gegeven als een enkelvoudige hoofdvorm met een forse kap. Het zadeldak heeft flinke overstekken en een markante uitsnede ter plaatse van het terras.

Voor de buitenbeleving is de uitsnede voorzien van een glazen dak.

De woningen hebben een bebouwd oppervlak van 90 m². Op de begane grond grote glasvlakken, de topgevels hebben een meer gesloten karakter en hebben een nok van 7,00 m hoogte.

De gevels worden vervaardigd van karakteristieke gele steen en antraciet houten bekleding op de topgevels, op de begane grond grote glasvlakken in de woonkamer.

Het dak wordt afgedekt met oranje rode dakpannen en wordt gedeeltelijk voorzien van PV-panelen voor de opwekking van elektra.

De recreatiewoningen hebben een woonruimte grenzend aan het terras met een optimale relatie binnen buiten door gebruik van grote puien. Een open keuken grenst aan de eetplek en draagt bij aan sfeervol vakantiegevoel met samen koken, eten, genieten van omgeving.

Op de begane grond is een slaapkamer gesitueerd met een bijbehorende badkamer.

Op de verdieping zijn 2 slaapkamers en een ruime badkamer ingetekend en is er mogelijkheid voor wellness als bijv. een sauna.

Omdat er steeds meer 3 generaties samen vakantie houden bestaat er de mogelijkheid om een aantal recreatiewoningen uit te voeren met een souterrain waarmee een 4^e slaapkamer wordt gerealiseerd en ruimte wordt benut voor uitgebreide wellness, kinderspeelplek, etc.

De Beplanting

De singels rond om het plan (noord-, oost-, zuidzijde worden ingevuld als elzensingel.

Daarmee ontstaat een erf als een groene kamer omringt door de voor het gebied karakteristieke elzensingel.

De westrand van het kleinschalig recreatiepark wordt ingericht met berken.

Het terrein met de recreatiewoningen heeft een open en groen karakter met enkele solitaire iepen.

Rondom de terrassen van de woningen zijn plantstroken met streekeigen soorten voorzien: o.m. meidoorn, lijsterbes, gelderse roos, vlier.

In de verlaagde kwelderzone lage beplanting met o.m.

kweldergrassoorten, zee-alsem, lamsoor en rood zwenkgras. De hogere delen vormen een vlakte met wuivend gras met bloemen.

4 CHECKLIST PLANOLOGISCHE TOETS

- 4.1 Beleidskader
- 4.2 Hinder van bedrijven
- 4.3 ProjectMER
- 4.4 Verkeerslawaaï
- 4.5 Waterparagraaf
- 4.6 Ecologisch onderzoek
- 4.7 Archeologisch onderzoek
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Luchtkwaliteit
- 4.10 Bodemkwaliteit
- 4.11 Verkeersaspecten
- 4.12 Maatschappelijke haalbaarheid
- 4.13 Financiële haalbaarheid

----- einde