



Onderwerp: Ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein
Jaar/nummer: 2017 / 61

De raad van de gemeente Terschelling;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2017;

Gelezen de "Aanmeldnotitie B&Y terrein" d.d. 10 juli 2017;

Besluit:

In te stemmen met de ter inzage legging van het Ontwerp bestemmingsplan B&Y terrein en het bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak.

Op grond van artikel 2 lid 5 besluit m.e.r. geen milieueffectrapportage op te stellen.

Terschelling, 26 september 2017

De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

N.E. de Jong-de Vries,
loco-griffier

J.B. Wassink,
voorzitter



Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan B&Y terrein

Jaar/nummer: 2017 / 61

In behandeling bij: Wethouder Van Leunen

Voorstel

- Instemmen met het ontwerp van het Bestemmingsplan B&Y terrein.
- Besluiten om geen milieueffectrapportage op te stellen.
- Kennis nemen van aanvraag omgevingsvergunning B&Y terrein.
- Ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein vrijgeven voor inspraak.

Samenvatting

Op 25 oktober 2016 heeft de gemeenteraad een nieuw ruimtelijk kader vastgesteld voor de herinrichting van het B&Y terrein aan het Groene Strand. Dit ruimtelijk kader is de basis voor het ontwerp bestemmingsplan dat is opgesteld. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen voor permanente bewoning. Parkeervoorzieningen worden verdiept aangelegd. De gemeenteraad wordt voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor de inspraak.

Toelichting

Al vele jaren worden er plannen gemaakt voor de herinrichting van het B&Y terrein. Met het bestemmingsplan dat nu wordt voorgelegd lijkt hier aan een einde te komen. Op 25 oktober 2016 heeft de gemeenteraad een nieuw ruimtelijk kader voor het B&Y terrein vastgesteld. Dit kader is het uitgangspunt voor het ontwerp bestemmingsplan B&Y terrein.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 19 recreatieappartementen en 4 woningen voor permanente bewoning. Parkeervoorzieningen voor de recreatieappartementen worden verdiept aangelegd.

Dakopbouw woningen

In het ruimtelijk kader voor de herinrichting van het B&Y terrein is bepaald dat aan de Zwarteweg een goothoogte van maximaal 4 meter mag worden gehanteerd. Dit uitgangspunt sluit aan bij de bepalingen in het bestemmingsplan West Terschelling die, voor de bestaande woningen tegenover de planlocatie aan de Zwarteweg, gelden. De maximale goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan B&Y terrein sluiten aan bij de in het ruimtelijk kader vastgelegde maten. Wel is specifiek voor dit bouwplan (dat via de coördinatie-regeling aan het bestemmingsplan is gekoppeld) voor een gedeelte van de goot verhoging toegestaan in de vorm van een dakopbouw. Vanwege de coördinatie met het bouwplan, maakt het bestemmingsplan specifiek dit bouwplan planologisch mogelijk. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is mede onder invloed van de inbreng van welstand een plan ontstaan dat niet direct aan de Zwarteweg ligt, maar dat naar achteren is geschoven, tevens is een bouwplan ontstaan met een kapvorm met dakopbouw. In de stedenbouw wordt een maximale goothoogte bepaald in verband met de schaal van de omgeving en de daarmee

samenhangende gewenste schaal van nieuwe bebouwing. De bebouwing op Terschelling bestaat in het algemeen overwegend uit één tot twee bouwlagen met kap en in deze specifieke situatie aan de Zwarteweg uit bebouwing in een bouwlaag met kap. Voor de schaal van bebouwing zijn de hoeken van het pand die zijn georiënteerd op de openbare ruimte daarbij bepalend. Een dakopbouw die op afstand van de hoeken in het dakvlak wordt gerealiseerd is niet dominant, zeker als deze voor wat betreft het aandeel in de totale gevelbreedte is begrensd, en dat is het geval. Voor de beleving van de schaal is ook de afstand van de bebouwing tot de openbare ruimte zelf van belang. Zoals hiervoor aangegeven ligt de bebouwing beduidend verder van de zijdelingse begrenzing van de Zwarteweg dan de bestaande bebouwing. Het college is van mening dat de gekozen oplossing verantwoord is uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Bedrijfsmatige exploitatie

In sommige gevallen wordt in de regels van een bestemmingsplan de vereiste opgenomen dat de recreatieverblijven bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Dit vereiste is niet opgenomen in het ruimtelijk kader dat door de gemeenteraad is vastgesteld en ook niet in het voorliggende bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om gedurende de planontwikkeling de spelregels (het ruimtelijk kader) te veranderen en de vereiste van bedrijfsmatige exploitatie alsnog in het bestemmingsplan op te nemen. Gezien de unieke situatie is dat ook niet noodzakelijk. Er is geen sprake van precedentwerking.

Historie

Op 25 oktober 2016 heeft de gemeenteraad een nieuw ruimtelijk kader vastgesteld voor de herinrichting van het B&Y terrein aan het Groene Strand. Dit ruimtelijk kader is de basis voor het ontwerp bestemmingsplan dat is opgesteld.

Op 20 juni 2017 heeft de raad besloten de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Aanmeldnotitie

Met ingang van 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage (besluit m.e.r.) gewijzigd. Ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling verduidelijkt het besluit welke informatie de initiatiefnemer dient te verstrekken. Voor het voorliggende plan geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het kader van artikel 2, lid 5 besluit m.e.r. is het in deze situatie nodig een meldnotitie op te stellen waarbij wordt ingegaan op de vraag of de activiteit mogelijk tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan leiden. De raad besluit aan de hand van de meldnotitie of er al of niet een milieueffectrapportage wordt gemaakt, als onderdeel van het bestemmingsplan.

Uit de meldnotitie blijkt dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee deze ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn voldoende in beeld gebracht en het is niet nodig een milieueffectrapportage op te stellen.

Coördinatieregeling

Op 20 juni 2017 heeft de gemeenteraad besloten om de coördinatieregeling toe te passen. Met toepassing van de coördinatieregeling wordt de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd. Het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning worden op elkaar afgestemd en gelijktijdig ter inzage gelegd.

Ook de besluitvorming vindt gecoördineerd plaats. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en het college verleent de omgevingsvergunning.

Vervolgens is er, als dat nodig mocht blijken, één rechtsgang waarbij de Raad van State gelijktijdig/gecoördineerd uitspraak doet over beide besluiten.

Overleg

Het concept van het ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het overleg (ex. artikel 3.1.1 Bro) toegestuurd aan de provincie het Rijk en het waterschap. De overlegpartners is gevraagd om voor 28 augustus 2017 een reactie te geven. De provincie heeft gereageerd. Zij kan instemmen met het bestemmingsplan zoals dat nu voor ligt. Van de andere overlegpartners is geen reactie ontvangen.

Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning worden in oktober ter inzage gelegd. Iedereen krijgt dan de gelegenheid om gedurende 6 weken zijn of haar zienswijze op de plannen te geven. De gemeenteraad zal zich af moeten vragen of de zienswijzen die zijn ingediend aanleiding zijn om het bestemmingsplan te wijzigen.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Inmiddels is bij de Fumo een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (zie bijlage). De aanvraag is doorgestuurd aan Gedeputeerde Staten met het verzoek om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor wat betreft het onderdeel natuur.

Het ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning wordt eind in oktober aan het college voorgelegd.

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (en het ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning) start de formele procedure. Na vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan en het besluit van het college over de omgevingsvergunning, en een besluit van de Raad van State in geval van beroep, worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk. Op dat moment wordt de omgevingsvergunning voor de 5 bedrijfsunits ingetrokken. Tot die tijd blijft de vergunning voor de loodsen van toepassing en kunnen de loodsen gebouwd worden.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

-

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Er wordt met Segesta een planschadeovereenkomst gesloten. Indien er sprake is van planschade dan zijn de kosten daarvan voor rekening van Segesta.

Communicatie/interactiviteit

Segesta communiceert zelf met omwonenden en belangstellenden over de plannen voor de herinrichting van het B&Y terrein.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit voor de omgevingsvergunning worden in oktober ter inzage gelegd. Iedereen krijgt dan de gelegenheid om gedurende 6 weken zijn of haar zienswijze op de plannen te geven.

Advies van de raadscommissie

Op 5 september 2017 is het raadsvoorstel over het ontwerp bestemmingsplan voor het B&Y terrein in de commissievergadering behandeld. De belangrijkste onderwerpen van discussie waren de toetsing van het bouwplan aan de welstandscriteria, de afstanden die van toepassing zijn in het kader van de milieuzonering en de wens om meer ruimte voor permanente bewoning. Hieronder wordt op deze drie onderwerpen ingegaan.

Welstand

In het ruimtelijk kader voor het B&Y terrein, dat de gemeenteraad op 25 oktober 2016 heeft vastgesteld, worden de welstandscriteria uit de Welstandsnota voor deelgebied 3, Waardevol dorpsgebied A West en Midsland) van toepassing verklaard.

De fractie van de PvdA heeft in de commissievergadering vragen gesteld over de toetsing van het bouwplan aan de welstandsnota. Vergunningverlening is een bevoegdheid van het college. De vragen van de PvdA zijn door het college neergelegd bij de Welstandscommissie. De beantwoording van de vragen staan in een notitie die als bijlage is toegevoegd.

Milieuzonering

Bij de discussie in de commissievergadering over de milieuzonering bleek onduidelijk te bestaan over de toepassing van de richtlijnen die hiervoor gelden. Toegezegd is hierover duidelijkheid te verschaffen. BügelHajema is vervolgens gevraagd hierover een korte notitie te schrijven. De notitie is als bijlage toegevoegd.

Permanente bewoning

Meerdere fracties spraken zich in de commissievergadering uit voor meer ruimte voor permanente bewoning in het plan. Het ruimtelijk kader laat aan de initiatiefnemer de keuze voor de verdeling tussen het aantal woningen voor permanente bewoning en het aantal recreatieappartementen. Bij de behandeling van het ruimtelijk kader op 25 oktober 2016 is hierover door PBT een amendement ingediend (zie bijlage). In het amendement werd voorgesteld "de verdeling tussen aantal permanente woningen en recreatieve appartementen vast te leggen op 50%" Het amendement is verworpen. De initiatiefnemer mocht er dan ook van uitgaan er geen voorwaarden aan de verdeling tussen het aantal woningen en recreatie-appartementen worden verbonden.

Bouwhoogten en peilen

Ter informatie is een kaart met de verschillende bouwhoogten en peilen als bijlage toegevoegd.

Ter inzage liggende stukken

- Ontwerp bestemmingsplan B&Y terrein.
- (concept) Raadsbesluit ontwerp bestemmingsplan B&Y terrein.
- Aanvraag omgevingsvergunning B&Y terrein.
- Aanmeldnotitie B&Y terrein.
- Notitie welstand B&Y terrein.
- Notitie milieuzonering recreatieappartementen, BūgelHajema Adviseurs, 13 september 2017.
- Verworpen amendement PBT 26 oktober 2016.
- Kaart verschillende bouwhoogten en peilen B&Y.

Terschelling, 19 september 2017

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester

Notitie welstand B&Y terrein

Het college heeft naar aanleiding daarvan bij de Welstandscommissie een nadere uitleg gevraagd over de beoordeling van het nieuwe bouwplan van Segesta. De vergunningsaanvraag is getoetst (uiteeraard niet het bestemmingsplan) door de Welstandscommissie van Hûs en Hiem.

Het betreffende bouwplan is drie keer door Hûs en Hiem beoordeeld. De eerste keer is het plan in het kader van een vooroverleg beoordeeld door de Centrale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. De tweede keer is een aangepast plan eveneens als vooroverleg behandeld, in dit geval binnen de setting van een Lokale Commissie-vergadering. De derde beoordeling betrof een definitieve aanvraag en is eveneens in een Lokale Commissie-vergadering beoordeeld. De architect heeft de plannen na elke beoordeling steeds aangepast en de kritiek op het ontwerp naar het oordeel van de commissie uiteindelijk in voldoende mate ondervangen.

Een gedetailleerde toelichting door Hûs en Hiem op de in de vraagstelling genoemde aspecten volgt hieronder:

Plaatsing

De thans voorgestelde situering is niet in een lange gestrekte rooilijn en ook is deze niet gelijkmatig over het perceel verdeeld, maar strookt veel beter met de situering aan de voet van het duin en daarmee met de beleidsintentie.

Hoofdvorm

Het appartementengebouw is sterk geleed, zodat het oogt als meerdere zelfstandige woningen. Het beeld is twee lagen met kap en tamelijk rijzig vergeleken met de doorsnee woning op West. Binnen het nieuwe ruimtelijk kader wordt voor de hoogte echter de ruimte gegeven en verder sluit het plan aan bij de richtlijnen.

Aanzichten

De indeling is overwegend verticaal, het plan voldoet hiermee aan de richtlijn.

Opmaak

Het appartementengebouw heeft overwegend houten gevels op een gemetselde onderbouw. Hiermee wordt een al te stedelijk beeld (bijv. Amsterdamse grachtenpanden) vermeden en wordt goed aangesloten op het meer dorpsse bebouwingsbeeld van West. Steen en hout worden genoemd in de richtlijnen en met het overwegende houten gevelbeeld voegt het zich beter naar de beleidsintentie dan met overwegend gemetselde gevels. De materialen en kleuren zijn verder bemonsterd en conform de richtlijnen. Deze zijn goed afgestemd op het ontwerp en de omgeving zo bij duin en wad.

De welstandscommissie merkt verder op dat de vragen vanuit de gemeenteraad zich vooral toespitsen op het appartementengebouw. In het bovenstaande is vooral ingegaan op het appartementengebouw en minder op de woningen. Toch heeft de architect naar aanleiding van kritiek vanuit de commissie juist bij de woningen veel zaken aangepast. Ons inziens passen deze woningen nu aanmerkelijk beter op de voorgestane locatie.

Samenvattende conclusie van de deskundigen van de welstandscommissie:

Door op een aantal aspecten de richtlijnen uit de nota op de juiste wijze te interpreteren, is de ontwerper erin geslaagd om een ontwerp te realiseren dat voldoet aan de beleidsintentie voor het waardevol dorpsgebied en past het plan binnen het door de gemeente vastgestelde nieuwe ruimtelijke kader.

Terschelling, 19 september 2017.

Notitie milieuzonering, recreatieappartementen

De mogelijke hinder van (recreatie)appartementen ten opzichte van omliggende woningen

Tussen recreatieve bewoning van appartementen en permanente bewoning bestaat slechts een nuanceverschil in gebruik. Bij recreatieve bewoning is sprake van een bepaalde bezettingsgraad. Recreatieve woningen worden niet permanent gebruikt. De gebruiksdruk varieert per toeristisch gebied, per type recreatievoorziening, per seizoen en wijze van exploitatie, maar zal lager liggen dan bij permanente bewoning¹.

In dit geval betreft het recreatieappartementen die afzonderlijk van elkaar worden gebruikt. De appartementen zijn, net als 'gewone' woningen volledig zelfvoorzienend. Qua opzet als zelfstandige wooneenheid in een gebouw, zijn de recreatieappartementen vergelijkbaar met permanent bewoonde appartementen. Qua bezetting zullen zij echter minder frequent worden gebruikt dan een permanent bewoond appartement en is de gebruiksdruk gezien over het gehele jaar beperkter.

Tijdens de commissievergadering is door een inspreker de vergelijking gemaakt met richtafstanden die gelden voor kampeerterreinen. Een appartementengebouw is echter geen kampeerterrein en zodoende gelden de richtafstanden voor kampeerterreinen niet voor een appartementengebouw.

Op een kampeerterrein wordt buiten gerecreëerd en in een appartement binnen. In het algemeen zullen bij een kampeerterrein ook centrale voorzieningen aanwezig zijn met tenminste sanitaire voorzieningen en in de meeste gevallen een beheerderspost, kantine, restaurant, winkeltje of dergelijke voorzieningen.

De appartementen in het appartementengebouw zullen niet commercieel worden benut, maar afzonderlijk, individueel, recreatief worden bewoond en verhuurd. Deze categorie wordt in de VNG brochure niet benoemd omdat deze functie ten eerste niet de vestiging van een bedrijf betreft (waarvoor de brochure bedoeld is, 'bedrijven en milieuzonering') en ten tweede uit het oogpunt van milieuhinder een recreatieappartement niet wezenlijk afwijkt van de functie wonen die in algemene zin acceptabel wordt gevonden; wonen mag grenzen aan wonen. Beknopt weergegeven is de reactie op de zienswijze dan ook:

1. Het project B&Y terrein is geen kampeerterrein (ook geen recreatiewoningenterrein) en beleidsregels die voor campings gelden, gelden niet voor een appartementengebouw.
2. Het appartementengebouw krijgt de specifieke bestemming Recreatie – Appartementengebouw. Dat is een wezenlijk andere bestemming dan de bestemming Recreatie-2 (recreatiewoningenterrein) waarnaar wordt verwezen in de inspraakreactie.
3. De verwijzing naar de uitspraak van de Raad van State baat de indiener van de inspraakreactie niet. Het feit dat voor het kampeerterrein Camping Veldzicht een richtafstand van 30 meter naar nabij gelegen woningpercelen mocht (moest) worden aangehouden, heeft geen precedentwerking voor niet kampeerterreinen.

BügelHajema Adviseurs, 13 september 2017

¹ Onderzoek van het CBS in de periode 2013-2014 voor huisjesterreinen in Nederland geeft een bezettingsgraad van 31,1 %. Onderzoek naar de bezettingsgraad van hotels en pensions in Nederland uit 1999 geeft een bezettingsgraad van 47% voor de Waddeneilanden. Gegevens voor particuliere recreatieappartementen zijn niet voor handen.



AMENDEMENT

Voorstel nr. 7

Onderwerp: B&Y terrein

De raad van de gemeente Terschelling in vergadering bijeen d.d. 25 oktober 2016

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

- In het nieuw ruimtelijk kader herinrichting voormalig B&Y terrein, het uitgangspunt max. 1200 m² te wijzigen in max. 900 m² van het bestemmingsvlak, te bebouwen met appartementen en/of grondgebonden woningen.
- Tevens de verdeling tussen aantal permanente woningen en recreatieve appartementen vast te leggen op 50%.

Toelichting:

In het voorliggende nieuw ruimtelijk kader is de toegestane max. bebouwing te groot en te massief op dit perceel. De eigenaar ontvangt al een enorme waardevermeerdering van het perceel vanwege de wijziging van opslag naar bewoning en recreatieve verhuur. Door een gelijkmatige verdeling tussen permanente bewoning en recreatieve verhuur beide groepen te faciliteren.

Ondertekening en naam:

Fractie PBT

G. Schweigmann,

G. Bos,

G. Kootstra,



