gemeente Terschelling

Raadsbesluit

Onderwerp: **Vaststelling Bestemmingsplan B&Y terrein**

Jaar/nummer: **2018/19**

De raad van de gemeente Terschelling;

Gelezen het gemeenteblad *Vaststelling Bestemmingsplan B&Y terrein,* d.d. 11 januari 2018 en de aanvulling daarop van 10 april 2018

BESLUIT:

1. in te stemmen met de *Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein*, d.d. 15 maart 2018,
2. het *ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein*, met inachtneming van de Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein van 15 maart 2018, met identificatienummer NL.IMRO.0093.BP2017BYterrein-ON01, ongewijzigd vast te stellen,
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het betreffende plangebied.

Terschelling, 24 april 2018
De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

J. Hofman,
griffier

J.B. Wassink,
voorzitter

gemeente Terschelling

Gemeenteblad

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan B&Y terrein (AANVULLING)

Jaar/nummer: 2018/19

In behandeling bij: Wethouder Van Leunen

Voorstel

1. Instemmen met de Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein d.d. 15 maart 2018.
2. Het ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein vaststellen, gelezen het gemeenteblad Vaststelling Bestemmingsplan B&Y terrein d.d. 11 januari 2018 en met inachtneming van de Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein d.d. 15 maart 2018.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het betreffende plangebied.

Toelichting

Dit gemeenteblad is een aanvulling op het gemeenteblad d.d. 11 januari 2018 en moet daarmee in samenhang worden gelezen.

Op 11 januari 2018 is Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein aan de raad verstuurd. Daarin is geen rekening gehouden met de aanvulling van de zienswijze van S.O.S., d.d. 20 december 2017. De aanvulling van de zienswijze is nu van een reactie voorzien en opgenomen in de zienswijzennota.

Behalve deze aanpassing van de zienswijzennota is ook deel II van de zienswijzennota aangepast. De ambtshalve aanpassingen zijn geschrapt. De reden daarvoor is dat de aanpassingen, waar naar werd verwezen, voorafgaand aan de terinzagelegging zijn doorgevoerd. Er is dus geen sprake van aanpassingen van de ontwerp omgevingsvergunning of het ontwerp bestemmingsplan zoals die voor een ieder ter inzage hebben gelegen. De aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zoals behandeld in de raadsvergadering van 26 september 2017. De aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van deze behandeling in de raadsvergadering van 26 september 2017. Het ging daarbij om een aanpassing van het gevelaanzicht van het appartementengebouw en de aanmeldnotitie over de mer.

Behalve de zienswijzennota is ook het (concept) raadsbesluit aangepast. Daarin is als besluit toegevoegd dat geen exploitatieplan voor het betreffende gebied wordt vastgesteld. In plaats van een exploitatieplan wordt namelijk, voor dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Deze vrijwillige overeenkomst (anterieure overeenkomst) staat in de wet voorop. Alleen als de gemeente met de grondeigenaar geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Zie gemeenteblad d.d. 11 januari 2018

Ter inzage liggende stukken
Raadsbesluit Vaststelling Bestemmingsplan B&Y terrein.
Ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein.
Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein van 15 maart 2018.

Terschelling, 10 april 2018
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester

gemeente Terschelling

Gemeenteblad

Onderwerp: **Vaststelling Bestemmingsplan B&Y terrein**

Jaar/nummer:

In behandeling bij: **Wethouder Van Leunen**

Voorstel

1. Instemmen met de Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein.
2. Het ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein vaststellen, met inachtneming van de Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein.

Samenvatting

Voor het B&Y terrein aan het Groene Strand is een plan gemaakt voor 19 recreatie–appartementen en 4 woningen. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld en een omgevingsvergunning aangevraagd. Op 26 september 2017 heeft de raad besloten het ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein vrij te geven voor de inspraak. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 20 oktober 2017 t/m donderdag 30 november 2017 ter inzage gelegen. In deze periode lag ook het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. In de Zienswijzennota bestemmingsplan en omgevingsvergunning B&Y terrein wordt op de zienswijzen gereageerd. Ook wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning aan te passen. De raad wordt nu gevraagd het ontwerp bestemmingsplan B&Y terrein vast te stellen. Direct nadat het bestemmingsplan is vastgesteld neemt het college een besluit over de omgevingsvergunning die is aangevraagd.

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

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 ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 oktober 2017 t/m 30 november 2017 ter inzage gelegen. Iedereen kon in deze periode zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend.

In de Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein wordt een reactie gegeven op de zienswijzen die zijn ingebracht De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

De aanvraag omgevingsvergunning is wel aangepast. Op basis van de opmerkingen in de raadscommissie is in de voorgevel van het

omgevingsvergunning te vervallen (artikel 3.30 Wabo). Dat betekent dat Segesta opnieuw een aanvraag in kan dienen voor bedrijfsbebouwing.

Kort na behandeling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 27 februari 2018 kan het college de omgevingsvergunning verlenen. In maart worden beide besluiten bekend gemaakt. Er kan dan, gedurende 6 weken, door belanghebbenden die een zienswijze naar voren hebben gebracht (en door en ieder ten aanzien van de wijzigingen ten opzichte van de ontwerpbesluiten) beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Communicatie/interactiviteit

De partijen die een zienswijze hebben ingediend zijn uitgenodigd voor de vergadering van de raadscommissie.

Advies van de raadscommissie

PM.

Ter inzage liggende stukken

- Raadsbesluit Vaststelling Bestemmingsplan B&Y terrein.
- Ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein.
- Zienswijzennota Bestemmingsplan B&Y terrein.

Terschelling, 11 januari 2018
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,	J.B. Wassink,
secretaris/directeur	burgemeester

Zienswijzennota

Bestemmingsplan B&Y terrein

gemeente Terschelling

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Zienswijzennota

Bestemmingsplan B&Y terrein

Inhoud

Nota + bijlagen

15 maart 2018

Projectnummer 554.00.17.00.00

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

I. Zienswijzen 3

A. Zienswijze 1 ([redacted] 3

B. Zienswijze 2 ([redacted] 5

C. Zienswijze 3 (Stichting Ons Schellingerland (SOS)) 11

D. Zienswijze 4 ([redacted]) 25

E. Zienswijze 5 ([redacted] 28

F. Zienswijze 6 (F. Gietema-van der Heide, van der Sluis-van der Zee-Kalmijn advocaten, namens [redacted] 37

G. Zienswijze 7 ([redacted] 37

II. Conclusie en aanpassingen 39

Zienswijzen 39

Bijlagen

I. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan B&Y terrein en het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatie-appartementen en 4 woningen op het B&Y terrein hebben van 20 oktober 2017 tot en met 30 november 2017 ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft voor het betrokken planvoornemen toepassing gegeven aan de coördinatieregeling Wro. Deze regeling maakt het mogelijk om de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijk op te laten lopen.

Gedurende de zes weken van ter inzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning naar voren te brengen. Er zijn in deze periode zeven reacties ontvangen en nadien nog een aanvullende reactie.

Onderstaand worden de reacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Tevens is aangegeven of de reacties aanleiding geven tot aanpassing van de plannen. Een kopie van de zienswijzen is als bijlage 1 aan de Zienswijzennota toegevoegd.

A. Zienswijze 1 ([redacted])

1.1 Indiener spreekt zijn verbazing uit over het plan voor hoogbouw op het B&Y terrein. Volgens de indiener past het plan niet in het betrokken oude gedeelte van West Terschelling. Indiener pleit voor een plan waarbij de hoogste verdieping komt te vervallen zoals ook is gesuggereerd op het Raadhuisoverleg. Als het plan op die wijze wordt aangepast past het beter in de omgeving en levert het minder schaduw op voor de huizen aan de Westerbuurtstraat en Zwarteweg.

Reactie

a. Hoogbouw:
Indiener spreekt van hoogbouw. Deze term wordt in Nederland officieel gebruikt voor gebouwen waarin volgens het Bouwbesluit een lift vereist is. Dit zijn gebouwen vanaf vijf verdiepingen. In het bouwvoornemen is slechts sprake van bebouwing in twee bouwlagen met kap.
Er is voor het recreatieappartementengebouw gebruik gemaakt van de maximale maten van de bestemming Wonen-2 die van toepassing is op een aantal kavels in de directe omgeving van de planlocatie. Het gaat om de percelen Westerbuurtstraat 36, 38, 40, 42 en 44. Het bouwen in twee bouwlagen met kap is dus niet afwijkend van hetgeen mogelijk is in de directe omgeving. Ook aan de Willem Barentszkade is sprake van bebouwing dan wel bebouwingsmogelijkheden met een vergelijkbaar volume en/of bouwhoogte (Willem Barentszkade 4a, 5, 5a, 5b en 5 c en Commandeurstraat 36 en 37).

b. Schaduwwerking:
Schaduwwerking ten opzichte van de woningen aan de Westerbuurtstraat en Zwarteweg is slechts beperkt aan de orde, zeker indien de schaduwwerking wordt afgezet tegen het feit dat op het terrein voorheen ook bebouwing aanwezig was waarvan de eerste bouwlaag nog res-

teert. Als de maximale bouwmaten in ogenschouw worden genomen van het tot nu toe geldende bestemmingsplan uit 1986, kan de bebouwing nog hoger zijn dan de voormalige bebouwing van het aannemersbedrijf (circa 15 meter hoog). Dit omdat in het nu geldende bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte is opgenomen maar uitsluitend een maximale goothoogte en maximale dakhelling.

De schaduwwerking van het bouwvoornemen is goed in beeld gebracht in de bezonningsstudie die in bijlage 9 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In de daar opgenomen simulaties is te zien dat schaduw van het recreatieappartementengebouw en de woningen op de huizen aan de Zwarteweg aan het begin van de lente pas in de late middag aan de orde is, in de zomer niet aan de orde is, in de herfst alleen in de avond en in de winter vanaf de middag optreedt. Overigens zijn de goot- en bouwhoogte van de permanente woningen en goothoogte van het recreatieappartementengebouw in het concrete bouwvoornemen lager dan de maximale maatvoering in het ruimtelijk kader.

1.2 Indiener betreurt het dat oud-Terschellingers hier geen appartement kunnen kopen. Er is hier wel naar gevraagd door oudere bewoners. Indiener geeft aan dat er toch al rekening is gehouden met een verdiepingshoogte die van toepassing is op permanente bewoning in plaats van recreatieve bewoning. Tevens geeft indiener aan dat toch al een afstand van 10 meter is gehanteerd tot De Walvis.

Reactie
Ten aanzien van de oud-Terschellingers kan aangegeven worden dat de recreatieappartementen te koop zijn voor iedereen zonder onderscheid van herkomst.

Het is niet duidelijk of de indiener doelt op oud-Terschellingers die op zoek zijn naar een permanente woning of naar een recreatiewoning. Ten aanzien van permanente woningen het volgende. Een aanzienlijk deel van de planlocatie kan gezien de geldende richtafstanden niet voor permanente woningen worden gebruikt.

Dit vanwege milieuzoneringen ten opzichte van omliggende functies. De onderstaande figuur geeft dit weer. Aangezien het hier gaat om één recreatieappartementengebouw met gemeenschappelijke ruimten zoals een ondergrondse parkeergarage en verkeersruimten ligt het niet voor de hand dit gebouw in verschillende bestemmingen te splitsen. Daargelaten de vraag of dat vanuit het Bouwbesluit geredeneerd en vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening überhaupt mogelijk is.

Milieuzonering ten opzichte van paviljoen De Walvis en het kantoor bij Westerbuurtweg 38

B. Zienswijze 2 ([redacted])

Indiener geeft aan dat deze niet tegen bebouwing is op het B&Y terrein maar wel opmerkingen heeft over het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning.

2.1 Indiener geeft aan dat deze de beoordeling door de Welstandscommissie willekeurig vindt. Indiener doelt op de uitleg bij het begrip massawerking en het begrip passend. De massawerking bij de geplande uitbouw van de Westerbuurstraat 34 wordt anders beoordeeld dan bij het voorliggend plan voor het B&Y terrein dat naar het oordeel van de indiener niet passend is omdat het hoger is dan de omliggende huizen. Indiener geeft voorts aan dat het huidige zicht vanaf het Seinpaalduin op de gehele haven en havenmonding wordt belemmerd. Tevens beïnvloedt het planvoornemen de beleving van de Brandaris als het ijkpunt van Terschelling.

Reactie

a. Welstandcommissie:

In het geval van de recreatieappartementen is sprake van een gebied dat van functie verandert. De gemeenteraad heeft daarbij vooraf het ruimtelijke kader gesteld en aangegeven welk welstandbeleid van toepassing is. Het door de gemeenteraad vastgestelde kader geeft de mogelijkheid gebouwen te realiseren met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 4 en 10 meter voor de permanente woningen en 7 en 11 meter voor het recreatieappartementengebouw. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem (door indiener aangeduid met de Welstandscommissie) gaat over de architectonische uitwerking terwijl in het ruimtelijke kader (als voorbode van het bestemmingsplan), de maximale maatvoeringen worden aangegeven/het

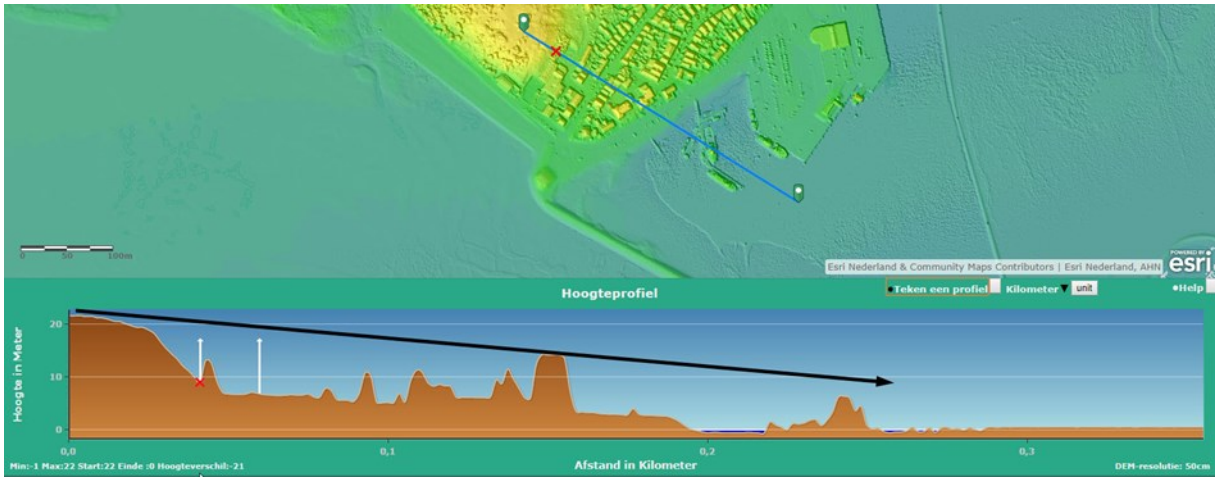
stedenbouwkundige kader wordt gegeven. De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit houdt rekening met het kader, de Welstandnota, de belendingen en de locatie. De commissie is vrij om ook aanbevelingen te doen over het ruimtelijke kader als zij daartoe aanleiding ziet. Dit was echter niet het geval.

De adviescommissie is een in Fryslân algemeen erkende deskundigenorganisatie die in vrijwel alle gemeenten van Fryslân over bouwplannen adviseert. Het college van Burgemeester en Wethouders hecht dan ook waarde aan het objectieve deskundigenoordeel van deze commissie. De adviescommissie is voor wat betreft de beoordeling van onderhavig plan niet over één nacht ijs gegaan. Naar aanleiding van vier overleggen met de adviescommissie op 23 mei 2017, 20 juni 2017, 3 augustus 2017 en 5 oktober 2017 is de adviescommissie van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

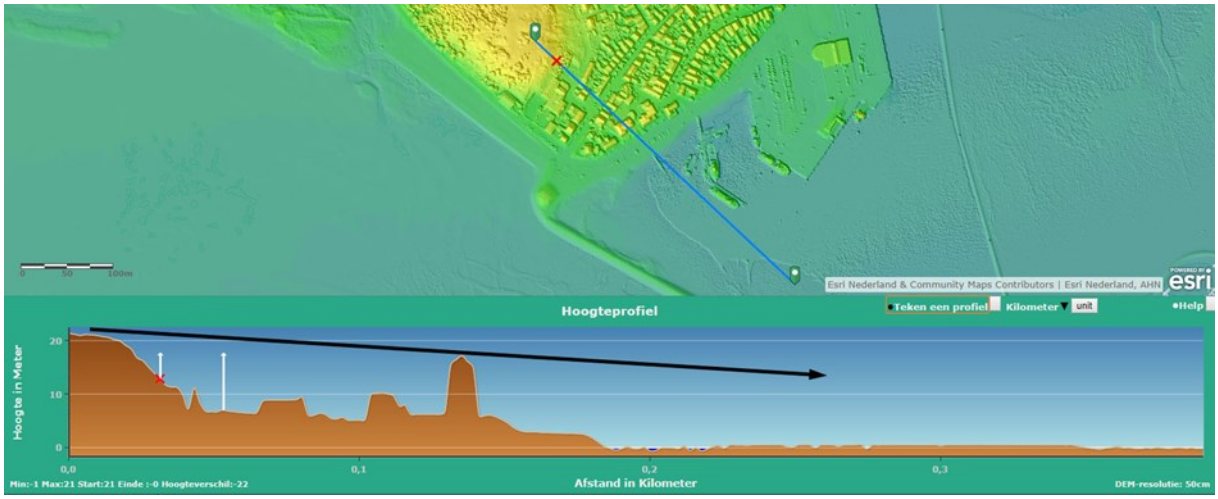
De woning aan de Westerbuurtstraat 34 en het daarbij horende bouwplan voor een uitbouw is volledig onvergelijkbaar met een locatie van een voormalig bedrijf dat transformeert naar een andere functie.

b. Zicht vanaf het Seinpaalduin:

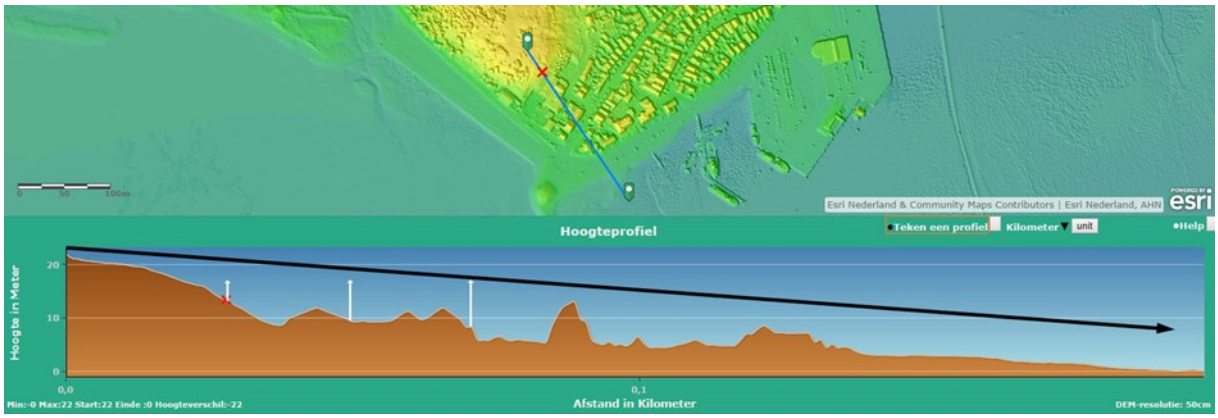
Ten aanzien van het zicht vanaf het Seinpaalduin zal enig effect optreden ten aanzien van de ervaarbaarheid van de haven en de zee. Het effect op het zicht op de haven is beperkt. In oostelijke richting is dit effect nauwelijks aan de orde. Aan de Willem Barentszkade is reeds sprake van hogere bebouwing die het zicht op de haven al deels wegneemt. Van een effect van nieuwe bebouwing op het zicht op de haven is hierdoor nauwelijks sprake (zie hoogteprofiel 1 en 2). Naarmate meer in zuidelijke richting wordt gekeken, neemt het effect van de nieuwbouw toe (zie hoogteprofiel 3 en 4). In zuidelijke richting wordt het zicht op Zeeliedenmonument weggegenomen. Het grootste deel van de haven blijft echter zichtbaar vanaf de Seinpaalduin. De zorg dat de gehele haven aan het zicht onttrokken wordt, is niet gegrond.



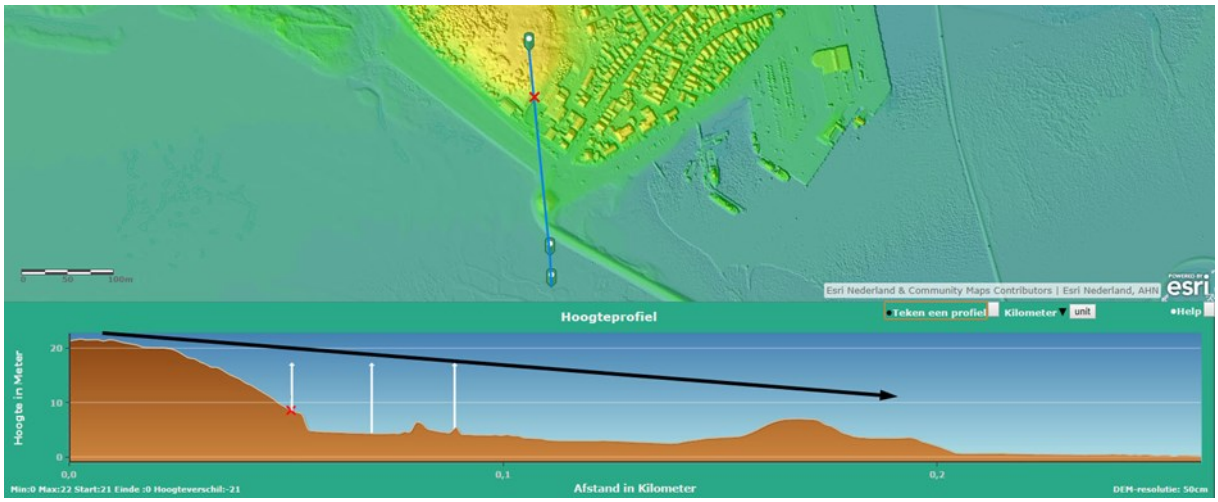
Profiel 1. Het zicht op de haven wordt al door andere bebouwing geblokkeerd



Profiel 2. Het zicht op de haven wordt al door andere bebouwing geblokkeerd



Profiel 3. In deze zichtlijn die meer zuidelijk is gericht, is sprake van effect (zicht op de westzijde van de Kom)



Profiel 4. Effect op de zichtlijn richting de rand van de Kom/haven

2.2 Indiener vindt de verhouding van 4 permanente woningen tegenover 19 recreatieappartementen scheef. De verhouding zou op zijn minst 50%-50% moeten zijn. Het planvoornemen draagt onvoldoende bij aan de woningnood op het eiland. Tevens wijst indiener op de effecten op de leefbaarheid van de woonomgeving en het gebrek aan privacy van de te realiseren (recreatie)woningen. Naar het oordeel van indiener wordt er in een te hoge dichtheid gebouwd.

Reactie

a. Verhouding permanent/recreatief:

Het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kader geeft aan dat er zowel permanente woningen als recreatieve woningen mogen worden gebouwd. Daarbij is géén verplichte verhouding aangegeven tussen beide woningtypen. Een amendement bij de behandeling van het ruimtelijke kader in de gemeenteraad dat aangaf dat deze verhouding 50% -50% zou moeten zijn, is niet aangenomen. De raad heeft zich dus wel expliciet over deze vraag gebogen. De initiatiefnemer kon en is er van uitgegaan dat er geen voorwaarden aan de verdeling tussen het aantal woningen en recreatieappartementen verbonden zijn. Het plan is ontwikkeld binnen de mogelijkheden van de milieucontouren en de opgave uit het ruimtelijk kader. Zie in dit verband mede de laatste alinea en afbeelding bij de zienswijze die behandeld wordt onder punt 1.2.

De mix van permanente bewoning en recreatieve bewoning voorziet op twee manieren in een behoefte. De permanente bewoning voegt een belangrijk soort woning aan de woningvoorraad toe, omdat dit type woning zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. De recreatieappartementen spelen een rol in de verbreding van het aanbod aan verblijfsaccommodaties en daarmee aan de eilander economie. De vraag naar luxe recreatiewoningen op Terschelling is namelijk groot en toerisme levert een relevante bijdrage aan de economie op het eiland. Er is om meerdere redenen gekozen voor een mix.

b. Leefbaarheid:

Bestreden wordt dat het plan een negatieve invloed zou hebben op de leefbaarheid. Zeker indien de situatie wordt vergeleken met het in werking zijnde aannemersbedrijf dat hier stond, en de planologische mogelijkheden die in het nu geldende bestemmingsplan voor dit terrein worden geboden, is het gebruik als woning of recreatiewoning veel meer in overeenstemming met de functie van de omgeving.

De dichtheid van de woningbouw wijkt niet af van de dichtheid die in het algemeen in West Terschelling wordt aangetroffen. Ten aanzien van de leefbaarheid is in hoofdstuk 4 van de bestemmingsplantoelichting onderbouwd dat het plan op het gebied van de verschillende omgevingsaspecten aanvaardbaar is naast woningen.

De afstand tot de woningen aan de Zwarteweg is relatief groot. Tussen de voorgevels van de bestaande en nieuwe permanente woningen aan de Zwarteweg zit een afstand van ruim 13 meter (naar beneden afgerond op hele meters). De afstand tussen voorgevels en achtergevels van hoofdgebouwen is 21 meter (idem). Ter vergelijking; in de Westerbuurtstraat varieert de afstand tussen voorgevels van 11 tot 15 meter. De 13 meter is zeker binnen de context van

West Terschelling maar ook in het algemeen een aanvaardbare afstand tussen voorgevels van woningen.

c. Privacy recreatieappartementen:
Uit de vele zeer positieve reacties van potentiele kopers blijkt dat de zorgen omtrent de privacy door de markt niet worden gedeeld. Bovendien is feitelijk ook geen sprake van een gebrek aan privacy (zeker als het recreatieve karakter van de appartementen in acht wordt genomen) in het appartementengebouw, gezien de geleding in het gebouw, de verspringingen in de ligging van de gevels, de deels inpandige buitenruimtes en de gekozen dakvorm.

2.3 Indiener geeft aan dat de eigen woning privacy verliest vanwege het feit dat woonkamers van de permanente woningen op de eerste verdieping komen waarvandaan rechtstreeks inkijk ontstaat op het huis van betrokkene. Ook stelt de betrokkene dat het vrije zicht op het Seinpaalduin verdwijnt. Indiener pleit voor een zo laag mogelijk gebouw en geeft de suggestie om een knikspant-dak toe te passen dan wel om enkel in het duin verzonken garageboxen te realiseren.

Reactie

a. Privacy:
Aanvankelijk omvatte het bouwplan woningen die veel dichter op de Zwarteweg stonden en daardoor ook veel dichter op de bestaande bebouwing. Mede naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden tijdens de diverse inspraakavonden is gekozen voor een meer teruggeschoven ligging richting het duin en een ander woningtype. Tevens is het aantal van 5 woningen verminderd tot 4 woningen en de typologie veranderd in tweekappers (in plaats van rijwoningen). De buitenruimtes van deze woningen zijn gesitueerd aan de zijde van het duin waarvandaan geen zicht op de bestaande woningen ten oosten van de planlocatie bestaat. Enig zicht zal bestaan vanuit de woonkamers op de eerste verdieping, maar door de vrij gangbare afstanden tussen voorgevels onderling en voorgevels en achtergevels van de hoofdgebouwen is dit geen onevenredige inbreuk op de privacy. De kortste afstand van voorgevel tot voorgevel in de nieuwe situatie is ruim 13 meter (naar beneden afgerond op hele meters), de kortste afstand tussen voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen is 21 meter (idem). Mansardekappen zijn niet per definitie minder massief dan de kappen die op het bouwvoornemen zijn toegepast.

b. Zicht op het Seinpaalduin:
Ten aanzien van het vrije zicht op de Seinpaalduin wordt opgemerkt dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

2.4 Indiener verwacht dat het zicht vanaf de vuurtoren op het Groene Strand/Noordsvaarder/ Schuitegat slecht wordt. Vanaf de vuurtoren heeft men dan geen zicht meer op badgasten,

zwemmers, kitesurfers, recreatie- en beroepsvaart. Zicht op de havenmond en het Schuitengat is gezien de vele scheepvaartbewegingen juist erg belangrijk voor de veiligheid. De bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande hoogte.

Reactie

a. Zicht vanaf de Brandaris; veiligheid:
Het planvoornemen neemt, ten opzichte van de voormalige bebouwing van het B&Y terrein, in zeer beperkte mate zicht weg vanaf de Brandaris. Bijlage 2 'Zichtlijnen Brandaris' toont het effect als uit wordt gegaan van bebouwing met een maximale bouwhoogte van 12 meter boven NAP. Dit komt overeen met de maximale hoogte van de bebouwing die op het B&Y terrein heeft gestaan. Het weggenomen zicht ten opzichte van een gebouw dat tot 12 meter boven NAP reikt, is zeer plaatselijk en beperkt zich tot een deel van de zee grenzend aan het Groene Strand (zie donker grijs gebied in de bijlage). Het zicht vanaf de Brandaris op de havenmond en het Schuitengat wordt niet beperkt.
Het bestemmingsplan uit 1986 geeft in die zin nog meer ruimte dat er alleen een maximale goothoogte van 3 meter was geëist en een maximale dakhelling van 60 graden. Dat biedt de mogelijkheid om hoger dan 12 meter boven NAP te bouwen (namelijk circa 15 meter). In bijlage 2 is tevens het effect weergegeven als de voormalige bebouwing van het B&Y terrein zodanig zou worden gebouwd dat de maximale maten van het geldende bestemmingsplan zouden worden benut. Deze vergelijking wijst uit dat het nu voorliggende planvoornemen gunstiger uitpakt voor het zicht gezien vanaf de Brandaris.

b. Zicht op de Brandaris als ijkpunt:
Op de donkergrijze gebieden in Bijlage 2 'Zichtlijnen Brandaris' bestaat er vanaf de Brandaris geen zicht ten gevolge van het voorliggende plan. Omgekeerd is de Brandaris ook niet zichtbaar vanuit de donkergrijze gebieden. Buiten de donkergrijze gebieden heeft de nieuwbouw geen effect op het zicht op de Brandaris. Het effect op het zicht op de Brandaris is daarmee zeer lokaal en zeer beperkt. Het planvoornemen beïnvloedt dan ook niet de beleving van de Brandaris als het ijkpunt van Terschelling. Daarbij is het zo dat de beperking van het zicht in verhouding tot het voormalige bebouwing van het aannemersbedrijf beperkt is. Worden de maximale bebouwingsmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan in ogenschouw genomen, dan is er zelfs sprake van een verbetering van het zicht op de Brandaris.

2.5 Tot slot is het naar het oordeel van indiener zo dat Segesta en de gemeente Terschelling wel geluisterd hebben maar niets met de inbreng gedaan hebben. Indiener vreest dat het B&Y terrein een grote mislukking wordt.

Reactie

De weergave van het proces voorafgaande aan het ontwerpbestemmingsplan is onjuist. Op basis van de inbreng van vooral direct omwonenden is een keuze gemaakt tussen drie verschillende ontwerpen. Ook zijn naar aanleiding van de geuite reacties aanpassingen gedaan aan het planvoornemen

van het winnende plan. Dit betrof onder meer het nog verder terug rooien van bebouwing in de omgeving van Paviljoen De Walvis en de Zwarteweg en het laten vervallen van één van de permanente woningen aan de zijde van de Zwarteweg. De conclusie dat er niets is gedaan met de inbreng vanuit de samenleving is niet terecht.

C. Zienswijze 3 (Stichting Ons Schellingerland (SOS))

SOS geeft aan dat zij belanghebbende zijn in de zin van art 1.2 onder 3 van de Awb, conform de doelstelling en de historie van de stichting ("Behoud van het eilander eigene"). SOS maakt primair bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en secundair tegen het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning. SOS geeft vooraf een toelichting/verantwoording van de wijze waarop SOS postzegelbestemmingsplannen beoordeelt.

SOS heeft kritiek op de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders. Deze kritiek komt naar voren in de volgende punten:

3.1 De raad heeft de ruimtelijke wensen en uitgangspunten van een private initiatiefnemer overgenomen zonder een eigenstandige deugdelijke motivering vanuit het publieke belang. SOS is van mening dat hierdoor de rechtszekerheid voor de burger, de omgevingskwaliteit en de integriteit van het openbaar bestuur in het geding zijn.

Reactie

a. Publiek belang:
Er is bij de voorliggende ontwikkeling zeker sprake van een publiek belang. De betrokken locatie is al 22 jaar in onbruik. Het voormalige aannemingsbedrijf is verplaatst en er is elders een locatie aangewezen waar zich bedrijven op kunnen ontwikkelen. De voormalige bedrijfsbebouwing op het B&Y terrein verkeert in bouwvallige staat en moet om veiligheidsredenen met hekken worden afgezet. Dit is een ongewenste situatie die al bijna een kwart eeuw aan de orde is op een prominente plek op een zichtlocatie van Terschelling.

b. Eigenstandig besluit ruimtelijk kader:
De gemeenteraad heeft tegen deze achtergrond een ruimtelijk kader vastgesteld waarbinnen een nieuw bestemmingsplan kan worden ontwikkeld. Dit ruimtelijk kader is voorbereid door het college, voorgelegd aan de gemeenteraad en op verzoek van deze gemeenteraad aan de wensen van de raad aangepast en unaniem vastgesteld. Het raadsbesluit is een eigenstandig genomen besluit met het oogmerk om de langdurige ongewenste situatie op het perceel gelegen aan het Groene Strand en de Zwarteweg te beëindigen en tevens ruimte te bieden voor (recreatieve) woonruimte op een plek waar de functie (recreatief) wonen ook het beste aansluit bij de woonbebouwing van het dorp die aan de planlocatie grenst.

c. Planinitiatief voorziet in een behoefte:
Zowel de permanente woningen als de recreatieappartementen voorzien in een behoefte. De permanente bewoning voegt een belangrijk soort woning aan de woningvoorraad toe omdat dit type woning zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. De recreatieappartementen spelen een rol in de verbreding van het aanbod aan verblijfsaccommodaties en leveren daarmee een bijdrage aan de eilander economie. De vraag naar luxe recreatiewoningen op Terschelling is namelijk groot en toerisme is van wezenlijk belang voor de economie op het eiland. Voor de verdere onderbouwing ten aanzien van de behoefte aan de permanente woningen en de recreatieappartementen wordt verwezen naar het bestemmingsplan B&Y terrein paragraaf 3.1.3.

d. Bestemmingsplan op basis van ruimtelijk kader en goede ruimtelijke ordening:
Het bestemmingsplan is tot stand gekomen met inachtneming van het door de raad vastgestelde ruimtelijke kader (rechtszekerheid voor de burger en integriteit van het openbaar bestuur). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de diverse (ruimtelijke) aspecten aangaande de omgevingskwaliteit.

3.2 Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpaanvraag Omgevingsvergunning zijn opgesteld door de ontwikkelende partij en op verzoek van deze partij is de coördinatieregeling van toepassing verklaard door de gemeenteraad om de (bezwaar-)procedures voor de initiatiefnemers te minimaliseren.

Reactie

a. Totstandkoming:
Het ontwerpbestemmingsplan is op initiatief van de ontwikkelende partij opgesteld maar in samenwerking met de gemeente tot stand gekomen. De gemeente heeft het plan gecontroleerd en heeft ten aanzien van de inhoud het laatste woord. Het bestemmingsplan is eerst ambtelijk gecontroleerd, daarna bestuurlijk en tot slot heeft de gemeenteraad geoordeeld, na aanpassing op een enkel punt, dat het plan gereed is om ter visie te worden gelegd. Na de tervisielegging heeft dezelfde gemeenteraad het recht om het bestemmingsplan al dan niet in gewijzigde vorm vast te stellen.

b. Coördinatieregeling en mogelijkheid voor inbreng:
Ten aanzien van de coördinatieregeling is geen sprake van een raadsbesluit dat op verzoek van de ontwikkelende partij is genomen. Het coördinatiebesluit is een zelfstandig besluit van de raad. Dit besluit is aan de hand van een voorstel van het college genomen. Tegen dit besluit zelf kan geen rechtsbescherming worden ingeroepen (het staat op de negatieve lijst van artikel 1 van bijlage II bij de Awb). Uiteraard kan dat wel tegen de besluiten die gecoördineerd worden voorbereid. Het toepassen van de coördinatieregeling heeft tot doel om de procedure gestroomlijnder te laten verlopen en niet allerlei verschillende procedures naast elkaar te hebben die betrekking hebben op hetzelfde bouwplan. Het doel van de toepassing van de

coördinatieregeling is niet om de ruimte voor inspraak te minimaliseren maar om een zo groot mogelijke inspraak, duidelijkheid en transparantie te bieden over het beoogde plan.
Beide ontwerpbesluiten (zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning) hebben ter visie gelegen en een ieder kon tegen beide ontwerpbesluiten zienswijzen naar voren brengen. Een zienswijze is procedureel gelijk aan een bezwaarschrift, zodat er materieel gezien geen verschil in rechtsbescherming is. Vanuit een oogpunt van efficiency is het voor alle betrokkenen het beste indien op één moment duidelijkheid ontstaat over het geheel en niet slechts over een deelonderwerp. Bovendien is de inspraak feitelijk gezien groter geweest nu ook al zienswijzen naar voren konden worden gebracht tegen het concrete bouwplan. Er is bovendien voor gekozen om vanaf een vroeg stadium in het planproces door omwonenden inbreng te laten leveren op het planvoornemen, naast de reguliere mogelijkheid om middels een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning te reageren.

3.3 SOS verwijt het college van B en W een cirkelredenering te gebruiken om de afwijking van het geldende bestemmingsplan te motiveren. En stelt in dit verband dat sprake is van cliëntelisme.

Reactie
Het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan is een geheel nieuw bestemmingsplan, toegesneden op de betreffende locatie. Het is geen conserverend bestemmingsplan, omdat ter plaatse vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een nieuwe invulling dient te worden gegeven, dit mede in verband met het feit dat het betreffende terrein al bijna een kwart eeuw braak ligt (zie tevens 3.1). Inherent aan het toepassen van de coördinatieregeling is dat de omgevingsvergunning voor het nieuwe bouwplan wordt getoetst aan het nieuwe gecoördineerd vast te stellen bestemmingsplan. Dit is geen tendentieuze cirkelredenering, zoals ten onrechte wordt gesteld, maar volgt rechtstreeks uit de Wet ruimtelijke ordening. De suggestie van cliëntelisme wordt nadrukkelijk verworpen.

3.4 SOS is van mening dat de noodzaak of urgentie om de bestaande bestemming “Bedrijven” te veranderen niet is onderbouwd vanuit publiek belang.

Reactie
Zie de beantwoording van onderdeel 3.1 van deze zienswijzennota.

Daarnaast heeft SOS nog de volgende aanvullende punten:

3.5 SOS is van mening dat op een verkeerde manier naar de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt verwezen (die zouden zijn opgesteld door de gemeenteraad terwijl deze volgens SOS een wensbeeld of eis van de ontwikkelende partij zijn geweest). Tevens is SOS van mening dat de gemeenteraad niet zelf - zonder last - een besluit heeft kunnen nemen omdat het colle-

ge heeft aangegeven dat de afspraken met Segesta moesten worden vastgelegd in een raadsbesluit.

Reactie

In de tervisielegging kunnen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. De hier gegeven opmerking heeft betrekking op de totstandkoming van het raadsbesluit over het ruimtelijke kader, die voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure heeft plaatsgevonden. Het ruimtelijk kader is start- en uitgangspunt geweest voor het ontwerpbestemmingsplan en het bouwvoornemen. Door indiener wordt ten onrechte het beeld geschetst dat de gemeenteraad een gedwongen keus voor dit ruimtelijke kader heeft moeten maken. Zoals bij elk besluit had de gemeenteraad ook bij haar besluit van 25 oktober 2016 de gelegenheid om in te stemmen, tegen te stemmen of een voorbehoud op te nemen. Zoals aangegeven in de toelichting horende bij het besluit in het gemeenteblad gedateerd 11 oktober 2016 heeft de raadscommissie op een aantal onderdelen om aanpassingen van het ruimtelijke kader gevraagd. Deze aanpassingen zijn in het uiteindelijk vastgestelde kader vertaald en doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Het nu voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle stedenbouwkundige randvoorwaarden en is in lijn met een goede ruimtelijke ordening (zie wederom ook de reactie bij punt 3.1 van deze zienswijzennota). In zoverre is de kritiek op ruimtelijk kader uit 2016 ook inhoudelijk niet terecht.

3.6 SOS is van mening dat bij de betrokken gevoelige locatie geen deugdelijke motivatie is geleverd vanuit het algemeen belang en de goede ruimtelijke ordening om de betrokken bestemmingen toe te staan met de daarbij horende bebouwingsoppervlakte, situering, bouwhoogten, functies en ontsluiting. Dit geldt volgens SOS ook voor de ontsluiting, de milieuzonering en het aanzicht op het “Waardevol Dorpsgebied A”. SOS mist de doorwerking van een uitspraak van de RvS over de afstand tussen het beoogde appartementencomplex en het naastliggende bestaande paviljoen De Walvis, en de Verklaring van Geen Bedenkingen onderdeel natuur.

Reactie

a. Motivatie:
Voor de motivatie van het planvoornemen wordt verwezen naar de beantwoording van punt 3.1 van deze zienswijzennota en het bestemmingsplan hoofdstuk 2.

b. Toegestane oppervlakten en hoogtes:
In het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader heeft de raad zich reeds uitgesproken over de toegestane oppervlakte en de toegestane hoogten. In de beantwoording van zienswijzen 1.1, 2.1 en 2.4 wordt nog nader ingegaan op het bouwvolume en de bouwhoogten.

c. Waardevol dorpsgebied:
De locatie ligt voor wat betreft het van toepassing zijnde welstandbeleid in het “Waardevol Dorpsgebied A”. In de beschrijving van dit gebied wordt aangegeven dat in dit gebied gebouwd

is in een of twee bouwlagen met kap en dat de bebouwingsdichtheid hoog is. Hoewel gemarkeerd is dat bebouwing in een bouwlaag met kap dominant is in het gebied wordt tevens aangegeven dat op meerdere plekken twee bouwlagen met kap voorkomen en dat variatie een belangrijk kenmerk is van de kern. Het aanzicht van het Waardevolle Dorpsgezicht A waar indiener over spreekt is de afgelopen decennia bepaald geweest door de sterk bouwvallige bedrijfsbebouwing. De invulling met woningen en recreatieappartementen is een sterke verbetering. Juist omdat direct grenzend aan het gedeelte met recreatieappartementen in twee bouwlagen met kap ook andere bebouwing voorkomt met twee bouwlagen en een kap en het appartementengebouw ook geleed is met verschillende verspringingen in de rooilijn en verschillende kappen, voegt het zich goed in de omgeving. Ook Hûs en Hiem als adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

d. Ontsluiting:

De locatie wordt op twee manieren ontsloten. Voor de auto's van de permanente woningen is dat via de Zwarteweg. De Zwarteweg dient al voor de ontsluiting van woningen en wordt door het beperkte aantal van vier woningen niet onevenredig belast. De 19 appartementen krijgen hun ontsluiting aan de zijde van het Groene Strand. Aan deze zijde is al lange tijd een autoontsluiting en parkeervoorziening aanwezig. Ook het voormalige aannemersbedrijf had hier een uitrit. Tevens leent de aard van deze ontsluiting zich beter voor het ontsluiten van de parkeergarage dan de Zwarteweg, dit gezien de directe verbinding met het Veerhaventerrein. Vanwege de hoogteverschillen op het terrein is een uitrit aan de zijde van het Groene Strand ruimtelijk bovendien beter inpasbaar.

e. Verkeersaantrekkende werking en parkeren:

Het recreatieappartementengebouw zal zelden of nooit voor 100% bezet zijn en recreanten nemen niet altijd de auto mee. Als zij deze wel meenemen hoeven ze deze niet in alle gevallen dagelijks te gebruiken gezien de recreatiemogelijkheden vanuit de locatie van de appartementen en de eveneens nabije voorzieningen van West-Terschelling. Er zal dan ook beperkt gebruik worden gemaakt van de wegen.

Er is voorzien in een ondergrondse parkeervoorziening voor de recreatieappartementen en parkeergelegenheid op eigen terrein voor de permanente woningen waardoor er voor het parkeren heel beperkt gebruik zal worden gemaakt van de parkeerplaatsen in de omgeving.

f. Situering van de woningen:

Tot slot is ten aanzien van de situering van de woningen gereageerd op aanwijzingen van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem (het terugrooien van de woningen richting het Seinpaalduin) en is rekening gehouden met wensen van het naastgelegen paviljoen De Walvis en omwonenden (rooilijnsprongen aan de zuidwestzijde van de locatie).

g. Milieuzonering:

Voor wat betreft de milieuzonering ten opzichte van paviljoen De Walvis is in hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat conform de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering rekening wordt gehouden met de richtafstand van 10 meter gerekend vanuit de perceelgrens van De Walvis tot de gevels van permanent bewoonde woningen. Dit is geheel conform de huidige wet- en regelgeving en correspondeert ook met de zonering die in het recent vastgestelde bestemmingsplan voor paviljoen De Walvis is opgenomen (zie de toelichting van dit bestemmingsplan). Voor permanente woningen zijn de milieunormen in de milieuwetgeving verankerd. Dit ligt anders bij recreatiewoningen. Bij recreatiewoningen wordt gekeken naar mogelijke hinderbronnen in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De afwegingsruimte is daarbij groter (zie ook ABRvS 15 juni 2005, ECLI:NL:RVS2005:AT7430). Recreanten kiezen vrijwillig voor verblijf op de locatie en hebben desgewenst de mogelijkheid om het hoogseizoen te mijden of juist op te zoeken. Bij het huren of kopen van de betrokken recreatieappartementen zijn bezoekers op de hoogte van de ligging van het appartementengebouw aan de rand van een recreatief aantrekkelijke kern en een veel bezocht havengebied met daarbij horende horecavoorzieningen.

h. Verklaring van geen bedenkingen:

Er is een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de aanvraag omgevingsvergunning die ook ter visie is gelegd (laatste integrale onderdeel van de vergunningaanvraag, VVGB provincie Fryslân kenmerknr. 01452415 d.d. 10-10-2017, omgevingsvergunning, OLO-nummer 3076637). Bij brief van 10 oktober 2017, verzonden op 12 oktober 2017 is aangegeven dat Gedeputeerde Staten (GS) van Fryslân de conclusies van de ter onderbouwing aangeleverde stukken onderschrijven. GS hebben zich op grond van de aangeleverde stukken kunnen verzekeren dat natuurlijke kenmerken van de betrokken N2000 gebieden niet door de planontwikkeling worden aangetast. De indiener van deze zienswijze heeft tegen de VVGB verder geen inhoudelijke zienswijzen tegen naar voren gebracht.

3.7 SOS geeft aan dat zij van mening is dat eerst een bestemmingsplan had moeten worden opgesteld door de gemeente, waarbinnen daarna een privaat bouwproject kan worden gerealiseerd. Deze volgorde is volgens SOS nodig vanwege de kwetsbaarheid van de locatie, de voorgeschiedenis en de verjaring van het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Gezien de eigendomssituatie van het plangebied zal de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan altijd in overleg moeten met de eigenaar omdat er sprake moet zijn van een uitvoerbaar plan. Ten overvloede, een bestemmingsplan waarvan tevoren reeds vaststaat dat het niet uitvoerbaar is (welke uitvoerbaarheid logischerwijs ook afhankelijk is van de medewerking van de grondeigenaar), is strijdig met artikel 3.1 Wro. De verschillende stappen; het vaststellen van een kader, het uitwerken daarvan zowel in de vorm van een bestemmingsplan als van een bouwplan zijn daarbij een logische weg. De coördinatieregeling heeft als voordeel dat bestemmingsplan en bouwplan parallel

aan elkaar worden opgesteld en nauw op elkaar aansluiten waardoor er voor het B&Y terrein sprake is geweest van een transparant ontwerpproces met volop gelegenheid voor inspraak. Het kader geeft de mogelijkheid om op hoofdlijnen afspraken te maken op basis waarvan nader onderzoek en uitwerking plaats kan vinden. Het tot nu toe geldende bestemmingsplan is inderdaad verouderd. De gemeente kon hier eerder geen bestemmingsplan voor ontwikkelen omdat er geen consensus was tussen grondeigenaar en gemeente, en de gemeente(raad) zelf verdeeld was over de invulling van het B&Y terrein. Ook speelden de richtafstanden van woningen tot de naastgelegen De Walvis een rol.

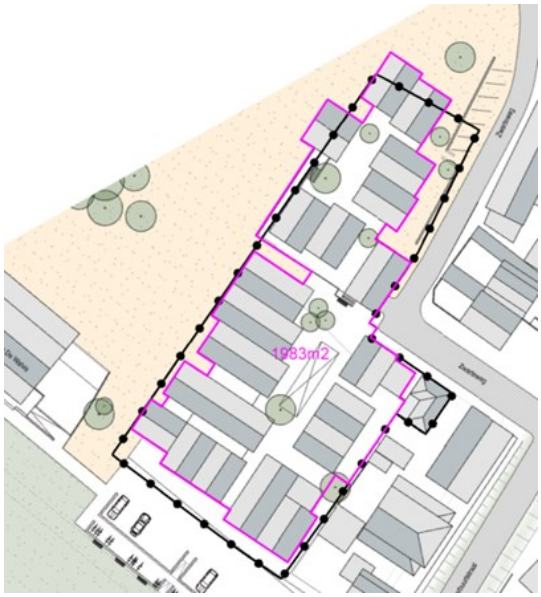
3.8 SOS is van mening dat het planvoornemen niet voldoet aan de beleidskaders van de PKB-Waddenzee III, het Barro, het Streekplan Fryslân en de gemeentelijke Toekomstvisie TS-25.

Reactie
In de PKB-Waddenzee III wordt aangegeven dat nieuwe bebouwing qua hoogte aan dient te sluiten bij de bestaande bebouwing. Gezien het feit dat een hoogteklasse wordt gebruikt van de bestemming Wonen-2 zoals deze voorkomt in het bestemmingsplan voor de kern West Terschelling is sprake van bebouwing die aansluit bij de bestaande bebouwing van West Terschelling. Het gaat hier om het aanzicht vanaf zee van West Terschelling. Binnen dit aanzicht zijn meerdere gebouwen aanwezig in twee bouwlagen met kap. Zoals bij de beantwoording van punt 1.1 van deze zienswijzennota is aangegeven, is er geen sprake van hoogbouw en voldoet de goot- en bouwhoogte ruimschoots aan de bestemming Wonen-2 die deels in de directe omgeving van toepassing is. De onderbouwing van het plan in relatie tot het Barro, het Streekplan Fryslân en de gemeentelijke Toekomstvisie TS-25 is voor het overige opgenomen in de paragrafen 3.1.2., 3.2.1 en 3.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.9 Een recreatief appartementencomplex in het luxe koopsegment voegt naar het oordeel van SOS niets toe aan het overwegend kleinschalige woon- en winkelgebied van West Terschelling. Functioneel gezien is het strijdig met de constatering in de recent vastgestelde Woonvisie dat de knelpunten vooral liggen bij de woningen voor starters en jonge gezinnen. SOS zet vraagtekens bij de consistentie van besluitvorming in relatie tot een eerder verworpen plan ten opzichte waarvan het huidige plan zeker zo massaal is.

Reactie
In het ruimtelijke kader dat door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt gekozen voor een nader in te vullen mix van permanente bewoning en recreatieve bewoning. De permanente bewoning voegt wel een belangrijk soort woning aan de woningvoorraad toe, omdat dit type woning zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. De recreatieappartementen spelen een rol in de verbreding van het aanbod aan verblijfsaccommodaties en daarmee aan de eilander economie. Er is om meerdere redenen gekozen voor een mix. Er worden verschillende doelen gediend zoals hiervoor aangegeven. Ook kan vanwege milieuzoneringen niet de gehele locatie voor permanent wonen worden benut.

In 2013 is een eerder plan door de gemeenteraad verworpen. Dit plan had een groter oppervlaktebeslag, kwam dichter bij paviljoen De Walvis en bij de woningen aan de Zwarteweg en kende een grotere bebouwingsdichtheid. De maximale bouwhoogten waren weliswaar vergelijkbaar met het huidige plan, maar de impact was groter door de grotere oppervlakte die werd bebouwd. In onderstaande afbeelding is de footprint van het voormalige planinitiatief uit de periode 2012/2013 volledigheidshalve weergegeven.



Footprint van het gebouw planinitiatief periode 2012/2013, de berekende oppervlakte betreft het gebied binnen de roze omlijning

3.10 SOS geeft aan dat de vraag of het bouwvolume past in de omgeving een vraag is die in het bestemmingsplan thuishoort en door gemeenteraad moet worden beantwoord. In dat kader begrijpt SOS niet dat de welstandscommissie kan aangeven dat het bouwvoornemen past in de omgeving.

Reactie

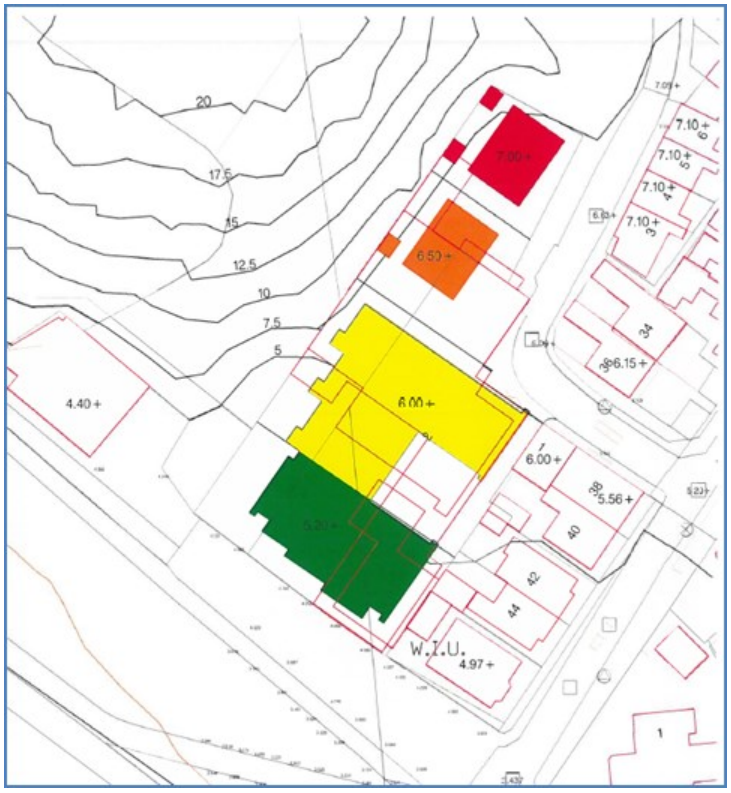
Het bouwvolume is inderdaad bepaald in het bestemmingplan. Door toepassing van de coördinatieregeling is er sprake van een maatwerkplan waarbij transparantie en inspraak voorop hebben gestaan en dat nauw aansluit bij het bouwvoornemen. Juist door het toepassen van de coördinatieregeling kan de raad het bouwvolume exact vaststellen in het bestemmingsplan, zoals hier ook is gedaan.

Voor wat betreft de rol en advisering van de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit in relatie tot dit ruimtelijk kader verwijzen we naar de beantwoording onder 2.1 van deze zienswijzennota.

3.11 SOS vindt dat de bouwhoogte van het beoogde recreatieappartementengebouw in de beleving feitelijk hoger is omdat gemeten wordt vanaf een peil ter plekke van het beoogde gebouw dat hoger ligt dan het grasveld voor De Walvis. SOS wijst er op dat de achterliggende recreatieappartementen in hun bouwhoogte gemeten zijn vanaf een nog weer hoger peil. De visuele ervaring vanaf het Groene Strand en vanaf de Waddenzee is naar het oordeel van SOS uit het oogpunt van beeldkwaliteit en welstand niet acceptabel en te massaal. SOS twijfelt aan de kwaliteit van de argumentatie in het welstandsadvies van Hûs en Hiem.

Reactie

Het is in het algemeen en op Terschelling gebruikelijk om de hoogte van de bebouwing te meten vanaf het aangrenzende maaiveld. West Terschelling ligt op een oplopend duin. De bebouwing, die overwegend bestaat uit een tot twee bouwlagen met kap, beweegt daarin mee. Op de betrokken locatie is zelfs een wezenlijk verschil in hoogte aanwezig tussen de aan het Groene Strand gelegen appartementen en de permanente woningen aan de Zwarteweg. Dit is ook de reden geweest waarom in het bestemmingsplan verschillende peilen zijn gebruikt. Er is een exacte inmeting van het terrein gemaakt en op basis daarvan zijn peilen bepaald zodat zo veel mogelijk aangesloten wordt bij het ter plekke aanwezige maaiveld. Volledigheidshalve zijn de verschillende peilen in de bijbehorende afbeelding opgenomen.
Het peil van het Groene Strand is circa 2.60 boven NAP (bron ArcGIS Online Actueel hoogte bestand Nederland). Het peil van de eerstelijns bebouwing is 5.20 boven NAP (van toepassing op het gebouw met maximale bouwhoogte van 11 meter) en loopt op tot 7.00 boven NAP (van toepassing op de woningen met maximale bouwhoogte van 10 meter). Bebouwing lijkt dus inderdaad hoger gezien vanaf het relatief lage Groene Strand. Maar dit geldt ook voor de overige bebouwing van Terschelling waaronder de bebouwing aan de Westerbuurtstraat en de Willem Barentszkade.
Voor de opmerking over het advies van Hûs en Hiem en de naar de mening van SOS te massale bebouwing verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1.1 en 2.1.



Gehanteerde peilen voor de beoogde bebouwing op het B&Y terrein (zie ook de bijlage 17 bij het ontwerpbestemmingsplan)

Dwarsdoorsnede met goot- en bouwhoogte

3.12 SOS geeft aan dat de locatie destijds buiten het nieuwe Bestemmingsplan-West 2012 is gehouden omdat het gebied vanwege de kwetsbaarheid een eigenstandig set bestemmingsplanvoorschriften behoeft. Het kritiekloos doorrollen van de voorschriften Wonen-1 en 2 vanuit het bestemmingsplan West 2012 is niet acceptabel. SOS heeft dit in haar eerdere inspraakreactie van 4 oktober 2016 op gewezen maar daar is niets mee gedaan.

Reactie

Het is niet zo dat het gehele bestemmingsplanregime van het bestemmingsplan West 2012 wordt benut maar dat in de maatvoeringen (maximale goot- en bouwhoogte) wordt aangesloten bij de betrokken bestemmingen. Dit blijkt ook duidelijk uit de bestemming Recreatie-appartementengebouw die is gegeven aan het appartementengebouw. Met het voorliggende bestemmingsplan B&Y terrein wordt voorzien in een eigenstandige set bestemmingsplanregels in nauwe afstemming met het voorgenomen bouwplan. Op deze wijze wordt voorkomen dat de bestemmingsplanregels meer ruimte geven dan nodig is voor het voorgenomen bouwplan. Overigens zijn de goot- en bouwhoogte van de permanente woningen en goothoogte van het recreatieappartementengebouw in het concrete bouwvoornemen lager dan de voorschriften Wonen-1 en 2 van het Bestemmingsplan West 2012 en het ruimtelijk kader dat op 25 oktober 2016 is vastgesteld, aangeven.

3.13 SOS betwijfelt of de coördinatieregeling in dit geval kan worden toegepast. In artikel 3.30 van de Wro staat aangegeven dat het moet gaan om de verwezenlijking van gemeentelijke ruimtelijk beleid. Daarvan is volgens SOS geen sprake. Ook loopt er bij de rechtbank nog een procedure inzake de verleende vergunning voor de bouw van vijf bedrijfsloodsen.

Reactie

Er is door de gemeenteraad een besluit genomen tot toepassing van de coördinatieregeling. Tegen een dergelijk besluit is (voor de goede orde) geen beroep mogelijk. Niettemin wordt in het navolgende op de opmerking van SOS ingegaan.

Met het voorliggende bestemmingsplan B&Y terrein wordt inderdaad ruimtelijk beleid van de gemeente verwezenlijkt. Deze beleidslijn is door het vaststellen door de gemeenteraad van het ruimtelijk kader voor de herontwikkeling B&Y-terrein in gang gezet. Het is in de afgelopen jaren steeds meer het geval dat gemeenten niet meer zelf ontwikkelen en bouwen maar dat marktpartijen deze rol vervullen. Dit laat onverlet dat het vaststellen van ruimtelijke kaders en bestemmingsplannen de exclusieve bevoegdheid is van de gemeenteraad.

Er loopt inderdaad nog een procedure bij de rechtbank. Bepaald is echter dat, indien het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk wordt, de vergunning voor de bedrijfsgebouwen vervalt.

Die vergunning heeft, mede gezien het verval van die oude vergunning bij de onherroepelijkheid van het huidig bouwplan (omgevingsvergunning en bestemmingsplan) geen relatie tot het coördinatiebesluit dat genomen is met het doel om het nu voorliggende bouwplan mogelijk te maken.

3.14 SOS geeft aan dat het procedureel juister is om bij toepassing van de coördinatieregeling zienswijzen aan de gemeenteraad te richten terwijl in de publicatie werd gevraagd om zienswijzen in te dienen bij het college van B en W.

Reactie
Burgemeester en wethouders verzorgen de voorbereiding van beide gecoördineerd te nemen besluiten, maar dat laat uiteraard onverlet dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft kennis kunnen nemen van alle zienswijzen, dus inhoudelijk en procedureel is aan alle eisen van de coördinatieregeling voldaan. Indieners van zienswijzen worden niet in hun belang geschaad.

3.15 In concluderende zin vat SOS een aantal zaken samen die in de hiervoorgaande punten zijn verwoord. Zij geeft aan dat SOS vindt dat het ontwerpbestemmingsplan (met de ontwerp Omgevingsvergunning) moet worden ingetrokken vanwege een veelheid aan beleidsmatige, inhoudelijke en procedurele gebreken en dat een ander bestemmingsplan moet worden voorbereid dat stoelt op goede ruimtelijke ordening en welstand.

Reactie
In het voorgaande is toegelicht waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een plan dat voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Aanvulling op zienswijze 3
SOS heeft in haar zienswijze, ingekomen 24 november 2017, aangegeven dat zij zich het recht voorbehoudt om in een later stadium met aanvullingen te komen. De gemeente heeft bij brief, ontvangen door SOS op 7 december 2017, aangegeven dat eventuele aanvullingen binnen 14 dagen moeten worden ingediend. Bij brief van 20 december 2017 heeft SOS aanvullingen ingebracht. In het navolgende worden de aanvullingen samengevat en beantwoord. Een kopie van de aanvulling op de zienswijze is in bijlage 1 van de Zienswijzennota toegevoegd.

Aanvulling 1
SOS plaatst kritische opmerkingen over de gemeentelijke nota “Heroverweging uitgangspunten herinrichting voormalig B&Y terrein-Groene Strand”. Het gaat SOS om de motivatie.
“*Dat zij van mening is dat deze unieke plek een betere invulling verdient. Dat is de reden geweest om opnieuw met de eigenaar in gesprek te gaan. Samen met de eigenaar is gezocht naar een ruimtelijk kader voor het gebied dat aan de ene kant recht doet aan de ruimtelijke kwaliteiten van de plek en aan de andere kant rekening houdt met de rechten van de eigenaar*”
SOS vraagt zich af wat de rechten van de eigenaar zijn en of de rechten/waarden van functies in de omgeving wel meegewogen zijn. SOS is van mening dat de maximale oppervlakte van het deel van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd en hoe hoog mag worden bebouwd niet deugdelijk is gemotiveerd en dat er in deze ook geen relatie is met bestaande rechten. De aandacht voor andere waarden vanuit de omgeving wordt in de “stedenbouwkundige randvoorwaarden” gemist. Tot slot

geeft SOS aan dat niet deugdelijk is gemotiveerd waarom de maatvoeringen van de permanente woningen en de recreatieappartementen gelijk moeten zijn aan die van de maatvoeringen van de bestemmingen Wonen-1 en -2 in het geldende bestemmingsplan West-Terschelling.

Reactie aanvulling 1

De rechten van de eigenaar laten zich samenvatten als het eigendomsrecht en het planologische recht om op de betrokken gronden een stedelijke functie te mogen realiseren en uit te mogen oefenen. Het staat een eigenaar daarbij vrij om plannen voor een locatie voor te leggen die afwijken van de bestaande planologische rechten. Dit is de achtergrond waartegen het college met de private partij de mogelijkheden heeft verkend om tot een passende invulling van het betrokken gebied te komen; een gebied dat al lange tijd een verwaarloosde staat heeft.

In een verkenning tussen college en private partij worden geen ruimtelijk afdwingbare rechten vastgelegd. Dit is voorbehouden aan de gemeenteraad. De raad heeft beslist over de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het voornemen om een bestemmingsplan voor te bereiden. Daarbij is de aard van de locatie bij de gemeenteraad bekend en zijn de voorwaarden ten aanzien van de maximale oppervlakte en de hoogtematen die refereren aan de hoogtematen in het omringende bestemmingsplan, redelijk bevonden. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan vrijgegeven voor de tervisielegging. Uiteindelijk ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van het bestemmingsplan conform de Wro bij de gemeenteraad.

Voor een nadere toelichting op de toepassing van de maximale maten uit het omringende, geldende bestemmingsplan West-Terschelling wordt tevens verwezen naar de reactie op zienswijze 1.1.

Aanvulling 2

SOS benadrukt dat alleen de publieke partij (de gemeenteraad) verantwoordelijk kan zijn voor het bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning (dit laatste door toepassing van de Coördinatieregeling). SOS geeft aan dat planvorming in sterke mate kenmerken heeft van en Publiek-Private-Samenwerking.

Daarnaast herhaalt SOS haar twijfels bij toepassing van de Coördinatieregeling vanwege het ontbreken van een maatschappelijke urgentie daartoe.

Reactie aanvulling 2

Zoals ook verwoord in de reactie op aanvulling 1 is het zeer zeker zo dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is ten aanzien van het bepalen van het ruimtelijke beleid. Dit laat onverlet dat er samen met private partijen kan worden gezocht naar passende oplossingen voor een locatie, zoals dat in het voortraject is gebeurd.

Ten aanzien van toepassing van de Coördinatieregeling nog het volgende. Op basis van artikel 3.30 Wro en jurisprudentie[1] is duidelijk dat voor toepassing van deze regeling geen (expliciete) maatschappelijke urgentie maar verwezenlijking van (een onderdeel van) het gemeentelijk ruimtelijk beleid de grondslag is. Het is aan het bevoegd gezag (gemeenteraad) om verschillende belangen, die bij

[1] AB, 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2015, r.o. 5 t/m 5.3.

het nemen van het besluit betrokken zijn, tegen elkaar af te wegen. Zie voor het overige de reactie onder 3.2 b.

Aanvulling 3

SOS geeft aan dat het bouwplan strijdig is met de natuurwaarden, de milieuzonering en het huidige aangrenzende dagrecreatieve gebruik vanuit de aspecten verkeer, parkeren, lichtvervuiling, woningbouw, zichtvervuiling welbevinden e.d.

De geplande toegangsweg naar het Groene Strand is een ruimtelijk juridische strijdigheid. Op 7 juli 2009 sprak de gemeenteraad voor het B&Y terrein haar voorkeur uit voor woningbouw boven recreatiewoningen. En geen hoogbouw. Dit laatste uiteraard in relatie tot de omringende woonbebouwing.

Tot slot is SOS van mening dat een recreatief appartementcomplex (in het luxe verkoopsegment) een nieuwe functie is die niet past bij het kleinschalige woon- en winkelgebied van West-Terschelling.

Reactie aanvulling 3

Voor de afweging ten aanzien van de natuurwaarden wordt verwezen naar het Advies Natuurwaarden dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Ten aanzien van de milieuzonering wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van het ontwerpbestemmingsplan. Aan lichtvervuiling wordt aandacht besteed in het Advies Natuurwaarden paragraaf 3.3.5. Tevens is op dit aspect in het bestemmingsplan aangegeven dat lichtmasten uitsluitend lichtuitstraling naar beneden mogen hebben en dat de lichtuitstoot niet meer mag bedragen dan de uitstoot van reeds bestaande lichtmasten in de omgeving.

Ten aanzien van de dagrecreatieve functie van de omgeving en het welbevinden kan gesteld worden dat het planinitiatief zorgvuldig is getoetst op allerlei verstoringsaspecten (zie het Advies Natuurwaarden en het hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan). De conclusie van dit onderzoek is dat het initiatief voldoet aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening. Ook in verhouding tot het gebruik voorheen (als bedrijfsterrein voor een aannemer met het daarbij horende zware verkeer) kan aangegeven worden dat het initiatief op basis van milieunormen uit de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering niet zwaarder maar lichter wordt beoordeeld. Ten aanzien van het aspect zichtvervuiling wordt verwezen naar de reactie onder 4.2 van deze zienswijzennota.

De opmerking dat het bouwplan strijdig is met natuurwaarden, milieuzonering en het aangrenzende dagrecreatieve gebruik vanuit het aspect woningbouw wordt niet begrepen.

Gesteld wordt dat de toegangsweg naar het Groene Strand juridisch strijdig is. Niet wordt aangegeven waarmee strijd bestaat. Voor een onderbouwing van de ontsluiting wordt verwezen naar punt 3.6d en 5.16 van deze zienswijzennota.

Gesteld wordt dat de gemeenteraad in 2009 haar voorkeur heeft uitgesproken voor woningbouw boven recreatiewoningen. De gemeenteraad heeft echter in 2016, als uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan, besloten dat er appartementen en/of grondgebonden woningen mogen worden gebouwd voor permanente bewoning of verblijfsrecreatie. Het feitelijke planvoornemen bevat zoals bekend beide.

Tevens wordt aangegeven dat er is aangegeven dat er geen hoogbouw zou moeten plaatsvinden. Zoals is toegelicht onder zienswijze 1a wordt de term hoogbouw in het algemene taalgebruik gebruikt voor gebouwen vanaf vijf verdiepingen. Ook in de context van West-Terschelling is het vreemd om van hoogbouw te spreken in relatie tot het voorliggende plan gezien het feit dat het plan in goot- en bouwhoogte de goot- en bouwhoogte van meerdere objecten in de omgeving niet overschrijdt. Ook hier geldt dat de raad in 2016 heeft bepaald dat kan worden gebouwd volgens de maatvoeringen van de bestemmingen Wonen-1 en -2 uit het geldende bestemmingsplan van de omgeving.

Voor wat betreft de mate waarin de functie recreatieappartementen in het luxe segment aansluit bij West-Terschelling kan het volgende worden opgemerkt. West-Terschelling is de grootste kern op Terschelling waarin sprake is van een menging van functies op het gebied van onder meer wonen, voorzieningen en verblijfsrecreatie. Zo zijn er op West-Terschelling ook grotere verblijfsrecreatieve eenheden zoals hotels die in de kom gelegen zijn. Ook komen lokaal recreatiewoningen voor zoals aan de Zwarteweg en de Prinses Margrietlaan. De functie recreatieappartementen in combinatie met permanente bewoning geeft een goede invulling voor een terrein dat in slechte staat verkeert en voorheen voor bedrijvigheid werd benut. Ter onderbouwing wordt tevens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.2 (uitleg ten aanzien van de keuze voor recreatieappartementen en permanente woningen in relatie tot milieuaspecten) en 2.2 (toelichting op de verhouding tussen permanente woningen en recreatieappartementen) en paragraaf 3.1.3 van de bestemmingsplantoelichting (behoefte aan de ontwikkeling).

Conclusies van SOS
SOS geeft aan dat de conclusies van SOS onveranderd blijven en somt deze nogmaals op.

Reactie op conclusies
De conclusies vormen zoals ook door SOS aangegeven een herhaling van punten die in de eerdere reactie van SOS zijn verwoord. Verwezen wordt dan ook naar alle gegeven reacties op Zienswijze 3.

D. Zienswijze 4 ([redacted]

4.1 Indiener geeft aan dat het planvoornemen van het, uit drie ontwerpen door het publiek gekozen ontwerp, door een merendeel van de aanwezige mensen te hoog en te massaal werd gevonden. Naar zeggen van de indiener is het eigenlijke ontwerp nog hoger dan destijds (bij de presentatie van het ontwerp) in impressies en tekeningen is weergegeven. Indiener is van mening dat een dergelijk massaal gebouw niet past bij Terschelling en het beeld bij aankomst te zeer zal bepalen.

Reactie
Er is geen sprake van een vergroting van het bouwvoornemen sinds de presentatie van de drie ontwerpen aan omwonenden. Er zijn juist een aantal aanpassingen gedaan op verzoek van omwonenden en De Walvis. Voor wat betreft de omvang en schaal van het bouwvoornemen wordt voor het overige verwezen naar de beantwoording onder punt 1.1.

4.2 Indiener wijst erop dat overal in Nederland aandacht is voor het beschermen van de kust tegen hoogbouw. Betrokkene verbaast zich erover dat dit dan wel wordt voorgesteld op Terschelling, Natura 2000-gebied en werelderfgoed.

Reactie

In Nederland en Vlaanderen is op diverse plekken weerstand (geweest) tegen hoogbouw in kustgebieden. In het algemeen betrof het daarbij bebouwing die beduidend hoger is dan de twee bouwlagen met kap waar het hier omgaat. De term hoogbouw wordt in Nederland officieel gebruikt voor gebouwen vanaf vijf verdiepingen. Het onderhavige bouwplan is dan ook geen hoogbouw. Het betrokken bouwvoornemen ligt niet in Natura 2000-gebied maar op afstand daarvan. In het natuurwaardenonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd wordt ingegaan op de eventuele effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat ten gevolge van de hoogte van de bouwvolumes geen significant negatieve effecten optreden ten aanzien van de Natura 2000-gebieden. Het Waddengebied is aangewezen als werelderfgoed. Deze aanwijzing vormt een erkenning van de waarde van het gebied maar biedt geen specifieke juridische bescherming. De bescherming van de waarde van het gebied is omschreven in de PKB Waddenzee III en geborgd in het Barro. In de PKB-Waddenzee III wordt aangegeven dat nieuwe bebouwing qua hoogte aan dient te sluiten bij de bestaande bebouwing. Gezien het feit dat een hoogteklasse wordt gebruikt van de bestemming Wonen-2 zoals deze voorkomt in het bestemmingsplan voor de kern West-Terschelling is sprake van bebouwing die aansluit bij de bestaande bebouwing dan wel bouwmogelijkheden van West-Terschelling. Het gaat hier om het aanzicht van West-Terschelling zoals dat ervaarbaar is vanaf de Waddenzee. Binnen dit aanzicht zijn meerdere gebouwen aanwezig in twee bouwlagen met kap.

4.3 Indiener vreest voor een toename van de parkeerdruk en de verkeersdruk. Op dit moment kunnen bewoners van de Zwarteweg hun auto's al niet goed kwijt. Indiener verwacht niet dat de bezoekers hun auto altijd in de parkeergarage zetten.

Reactie

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3.6.e van deze zienswijzennota. Voor wat betreft de onderbouwing van de parkeercapaciteit wordt voor het overige verwezen naar paragraaf 4.9 van het bestemmingsplan B&Y terrein.

4.4 De indiener meent dat het recreatieappartementengebouw gelet op de richtafstanden, Wet- en regelgeving niet gebouwd mag worden.

Reactie

a. Milieuzonering De Walvis:
   Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3.6.g van deze zienswijzennota.

b. Milieuzonering t.g.v. recreatieappartementen?
Voor de beantwoording van dit aspect wordt verwezen naar bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan; Notitie milieuzonering recreatieappartementen.

c. Overige milieuaspecten:
Voor de afweging ten aanzien van de overige milieuaspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

4.5 Ook de geplande woningen aan de Zwarteweg zijn naar oordeel van de indiener te hoog. Zij zullen licht wegnemen aan de huizen die hiertegenover staan, maar ook aan de tuinen van de woningen van de Westerbuurtstraat. Toepassing van een mansardekap kan de situatie verbeteren.

Reactie
Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.1 en 2.3.a van deze zienswijzennota.

4.6 Indiener begrijpt niet dat er geen Milieu Effect Rapportage (MER) wordt gemaakt vanwege het Natura 2000-gebied. Er wordt half in het duin gebouwd op een terrein waarop asbest aanwezig is/was.

Reactie
De Natura 2000-gebieden zijn de gebieden Duinen Terschelling en Waddenzee. Het Seinpaalduin hoort niet bij het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling. Dit Natura 2000-gebied ligt op ruim 150 meter afstand van de planlocatie. Het Natura 2000-gebied Waddenzee ligt op 40 meter afstand. In het natuurwaardenonderzoek dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen wordt nauwkeurig gekeken naar de externe werking van realisering van het planinitiatief in relatie tot deze gebieden. De conclusie is dat ten aanzien van de stikstofdepositie een vergunning op basis van de Natuurbeschermingswet nodig is. Gedeputeerde Staten hebben een verklaring van geen bedenkingen op dit punt afgegeven. Voor het overige treden geen significant negatieve effecten op ten aanzien van de Natura 2000-gebieden.
Ook op andere gronden is geen noodzaak tot het opstellen van een Milieu Effect Rapportage. Het Seinpaalduin is NNN gebied (voorheen EHS genaamd) met beheertype open duin. Ook op de natuurwaarden van het Seinpaalduin is in het natuurwaardenonderzoek expliciet ingegaan. Op basis van het natuuurwaardenonderzoek is de conclusie dat er geen negatieve effecten op het NNN gebied zijn en ook niet op de natuur daarbuiten.
De geprojecteerde bebouwing ligt op het bestaande B&Y terrein. De bebouwing wordt aan de voet van het duin gerealiseerd. Voor de aanvraag omgevingsvergunning en ten behoeve van het aantonen van de uitvoerbaarheid van het plan is bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er

geen aanleiding is voor vervolgonderzoek. Tevens staat vermeld dat er op basis van het onderzoek geen risico's bestaan voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik. Wel wordt gemeld dat bij het afgraven en hergebruiken van grond moet worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit. Daar zal vanzelfsprekend naar gehandeld worden.
Noch de nabijheid van het Seinpaalduin, noch de vermeende aanwezigheid van asbest is een reden om een MER te moeten opstellen. Voor een meer gedetailleerde onderbouwing van het besluit om geen MER op te stellen wordt verwezen naar de aanmeldnotitie die als bijlage 13 bij het bestemmingsplan is gevoegd.

4.7 Indiener pleit voor een kleinschaliger en beter passend ontwerp.

Reactie
Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.1. en 2.1.a van deze zienswijzennota.

E. Zienswijze 5 ([redacted])

Indiener van de zienswijze maakt middels zijn zienswijze kenbaar niet namens zichzelf, maar namens anderen een zienswijze in te dienen. Indiener is in de gelegenheid gesteld daarvan machtigingen te verstrekken. Indiener heeft voor zeven personen machtigingen (en niet twaalf zoals door indiener in de zienswijze is aangegeven) ingediend, namens welke hij de zienswijze inbrengt.

In onderstaande is de onderverdeling uit de zienswijze gehanteerd; algemene punten, punten ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en punten ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvergunning.

ALGEMEEN

5.1 Indiener is van mening dat de coördinatieregeling niet had mogen worden toegepast. Het bevoegd gezag heeft naar het oordeel van indiener geen zorgvuldige afweging van verschillende belangen betrokken bij het besluit. De processuele mogelijkheden van de burgers worden ingeperkt terwijl er volgens indiener veel weerstand is vanuit omwonenden.

Reactie
Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 3.1, 3.2 en 3.13 van deze zienswijzennota.

5.2 Indiener betrekt hierbij het feit dat nog recent een omgevingsvergunning is afgegeven voor de realisering van bedrijfsloodsen op de betrokken locatie. Tegen deze vergunning loopt nog een beroepsprocedure bij de bestuursrechter. De betrokken vergunning is niet ingetrokken. Tegen deze achtergrond is de keuze van de gemeente voor toepassing van de coördinatieregeling volgens indiener zeker aanvechtbaar.

Reactie

Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3.2 en 3.13 van deze zienswijzennota.

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

5.3 Indiener is van mening dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden zijn. Betrokkene geeft aan dat het bestemmingsplan in opdracht van een private partij is opgesteld vanuit privaat/financieel belang en niet kritisch door de gemeente is beoordeeld. Ook in dit kader benoemt de indiener het feit dat nog maar pas een vergunning is afgegeven voor de bouw van bedrijfsloodsen.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.1, 3.2 en 3.13 van deze zienswijzennota.

5.4 Indiener is van mening dat de VNG brochure bedrijven en milieuzonering moet worden betrokken bij de toe te passen milieuzonering. Indiener geeft aan dat alleen in zeer bijzondere gevallen kan worden afgeweken van de richtafstanden. In dit geval geldt een richtafstand van 30 meter. Indiener is van mening dat er geen goed en zorgvuldig gemotiveerde beslissing is genomen om van deze 30 meter af te wijken. Indiener refereert aan eerder aangehouden afstanden tussen De Walvis en omringende woningen van 50 meter, welke thans in de VNG richtlijnen zijn teruggebracht tot 30 meter.

Reactie

De vergelijking met het verleden gaat niet op. Destijds was sprake van woningen, nu is sprake van een combinatie van woningen en recreatieappartementen welke laatste het meest nabij De Walvis liggen. Ook is de VNG brochure bedrijven en milieuzonering inmiddels geactualiseerd. Voor het overige verwijzen we voor de beantwoording naar punt 3.6.g van deze zienswijzennota.

5.5 Indiener is van mening dat de gemeente niet goed motiveert waarom de vigerende bedrijfsbestemming wordt omgezet in Wonen-1 en Wonen-2.

Reactie

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 3.1 van deze zienswijzennota.

5.6 Indiener vindt de term Wonen-1 en Wonen-2 misleidend nu het grootste deel van de woningen een bestemming heeft die voorziet in de mogelijkheid om recreatieappartementen te bouwen.

Reactie

De verwijzing naar Wonen-1 en Wonen-2 komt uit het ruimtelijk kader dat op 25 oktober 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad voorafgaand aan het ontwikkelen van het betrokken bestemmingsplan. Deze verwijzing spitst zich toe op de maatvoering van de hoofdgebouwen. Dit is in de tekst van het ruimtelijke kader duidelijk gemarkeerd; "Wat betreft maatvoering van de hoofgebouwen wordt uitgegaan van de volgende bouwregels (zie kaartbijlage): Groene strand (W2)... en Zwarteweg (W1)". In het ontwerpbestemmingsplan is gebruik gemaakt van de bestemmingen Recreatie-Appartementengebouw en Wonen-1. De namen van deze twee bestemmingen zijn in overeenstemming met het beoogde gebruik.

5.7 Indiener wijst op het feit dat de planlocatie ligt naast het als waardevol beschermd dorpsgebied aangewezen gebied waarin een maximale bouwhoogte van 7 t/m 8,5 meter geldt. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden doen naar oordeel van de indiener afbreuk aan het waardevolle gebied. Er wordt onvoldoende onderbouwd waarom het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders op regionaal, provinciaal en landelijk gebied.

Reactie

West-Terschelling is geen op rijksniveau beschermd dorpsgezicht. Wel is sprake van een karakteristieke dorpskern die in de gemeentelijke welstandnota is aangeduid als "Waardevol dorpsgebied A". In het bestemmingsplan zijn twee maatvoeringsklassen: in de bestemming Wonen-1 geldt een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 en 10 meter en in Wonen-2 geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter.

Voor wat betreft de onderbouwing van de omvang van de bouwvolumes wordt verwezen naar de reactie onder 1.1 van deze zienswijzennota. De opmerking over de mate waarin het plan past bij de beleidskaders is erg algemeen gesteld. Niet duidelijk is waar specifiek op wordt gedoeld. Verwezen wordt naar het bestemmingsplan, hoofdstuk 3, waarin de toetsing aan het geldende beleid op rijks, provinciaal en regionaal niveau is opgenomen.

5.8 Indiener is van mening dat de bouwhoogten van het betrokken planvoornemen de maximale bouwhoogte van 11 meter overschrijden. Dit is aan de orde omdat sprake is van een verhoogd bouwpeil in samenhang met de realisering van een parkeergarage. De ondergrondse meters van de parkeerkelder zouden mee moeten tellen. Kunstmatig verhogen of verlagen van het maaiveld mag niet worden benut om de maximale bouwhoogte te vergroten.

Reactie

Het peil is bepalend voor de hoogte van de bebouwing die daarboven mag worden gebouwd. Eventuele kelders/parkeergarages die onder het peil zijn gelegen tellen niet mee. De manier waarop de goothoogte en bouwhoogte van een bouwwerk wordt bepaald is helder uiteengezet in artikel 2, lid 2 en lid 4 van de bestemmingsplanregels.

5.9 Naar het oordeel van indiener had een MER moeten worden opgesteld omdat het hier om kwetsbaar gebied gaat. Het onderzoek naar natuur en milieu in het bestemmingsplan is naar het oordeel van indiener ontoereikend. Indiener vindt dat de gemeente een onafhankelijke partij opdracht had moeten geven een dergelijk onderzoek te doen. Indiener zal een onafhankelijk deskundige rapport laten opstellen in het kader van een eventuele beroepsprocedure.

Reactie

De toets of een MER moet worden opgesteld is uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs. Dit is een onafhankelijk adviesbureau dat toetst aan de wettelijke kaders en geen belang heeft bij de realisering/uitvoering van het plan. De beoordeling of een MER moet worden opgesteld is neergelegd in de aanmeldnotitie waar wij hier naar verwijzen. De aanmeldnotitie is opgenomen in bijlage 13 van het bestemmingsplan. Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verder verwezen naar de beantwoording onder punt 4.6 van deze zienswijzennota.

5.10 Indiener is van mening dat het planvoornemen niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het advies van de commissie Ruimtelijke kwaliteit is mager en onvoldoende onderbouwd.

Reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 2.1 van deze zienswijzennota.

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

5.11 Indiener geeft aan dat hij twijfelt aan de gewenste kritische beoordeling van de gemeente ten aanzien van het opgestelde ontwerpbestemmingsplan en de ingediende aanvraag omgevingsvergunning. Indiener wijst erop dat bij toepassing van een coördinatieregeling juist extra zorgvuldigheid nodig is. Belangen van burgers, van de kwetsbare natuur en van de goede ruimtelijke ordening zijn niet meegewogen.

Reactie

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de punten 3.1, 3.2 en 3.13 van deze zienswijzennota.

5.12 Indiener vindt het getuigen van onbehoorlijk bestuur om naast de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning nog een niet ingetrokken verleende omgevingsvergunning met een ander planvoornemen open te houden. Burgers worden hiermee aan het lijntje gehouden en op kosten gejaagd.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.13 van deze zienswijzennota.

5.13 Indiener vindt het advies van de adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit mager en onvoldoende onderbouwd. Naar oordeel van de indiener voldoet de Omgevingsvergunning niet aan redelijke eisen van welstand.

Reactie
Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.1 van deze zienswijzennota.

Voor het overige stelt indiener dat de ingebrachte punten bij het onderwerp bestemmingsplan door toepassing van de coördinatieregeling eveneens van toepassing zijn op het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning.

Bij de ingebrachte zienswijze hoort een tweetal bijlagen. De punten uit de bijlagen worden hier opgenomen voor zover ze aanvullend zijn op de eerder door indiener ingebrachte punten.

5.15 Indiener is van mening dat er voor recreatieappartementen een afstand van 30 meter tot woningen moet worden aangehouden.

Reactie
Verwezen wordt naar punt 3.6.g en 4.4 van deze zienswijzennota.

5.16 Indiener geeft aan dat het maken/veranderen van een uitweg niet is toegestaan. De bouwplaats is gevestigd aan de Zwarteweg 1, de toegangsweg is daar ook gesitueerd. De toegangsweg die in het bouwvoornemen aan de ander zijde zit, conflicteert met het voornemen van SBB om de omgeving op te waarderen tot een rustiger en veilig gebied met een voetpad annex invalidenpad. Tevens conflicteert deze uitweg met het nabijgelegen Natura 2000-gebied en het Groene Strand dat een rustpunt is voor bewoners en gasten.

Reactie
Voor het realiseren van een uitweg is een omgevingsvergunning nodig op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Het is gebruikelijk om de vergunningaanvraag voor een uitweg als onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning op te nemen. In het aanvraagformulier is de vergunningaanvraag voor de uitweg dan ook opgenomen.
Voor de motivering van de keuze voor de ontsluitingspunten wordt verwezen naar punt 3.6.d (ontsluiting) van deze zienswijzennota. In aanvulling daarop het volgende. Bij de inrichting van openbaar gebied zal altijd rekening moeten worden gehouden met de wet- en regelgeving van hogere overheden en met algemene beginselen op het gebied van veiligheid en bereikbaarheid. SBB heeft het eigendom en beheer over het gebied dat direct grenst aan het B&Y terrein. Hierbinnen is ook het fietspad gelegen. De toeleidende wegen zijn eigendom van de gemeente (zie de hierbij opgenomen afbeelding). Gemeente en natuurbeherende instantie hebben goed overleg over de inrichting van

publieke ruimten. Mocht er sprake zijn van herinrichtingsplannen dan is het bovendien gebruikelijk om deze in overleg met de directe omgeving tot stand te brengen.

Eigendomssituatie in de omgeving van het B&Y terrein, de paarse gebieden zijn in eigendom bij SBB, de bruine gebieden in eigendom bij de gemeente

5.17 Indiener geeft aan dat er evident handelingen zijn met gevolgen voor de beschermde Natuurgebieden en concludeert in dat kader dat het beoogde bouwcomplex niet passend is.

Reactie

Indiener geeft niet specifiek aan op welke handelingen en gevolgen wordt gedoeld. Verwezen wordt daarom naar bijlage 5 Advies Natuurwaarden van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

5.18 Indiener is van mening dat het adres van het B&Y terrein aan de Zwarteweg 1 ook het punt moet zijn dat als peil geldt voor het gehele B&Y terrein.

Reactie

Indien het peil ter plekke van Zwarteweg 1 als basis zou worden genomen voor het gehele B&Y terrein dan zou de bebouwing aan de kant van het Groene Strand een grotere feitelijke hoogte krijgen. Het een en ander zou geen recht doen aan de gebruikelijke wijze van bouwen op Terschelling waarbij

de bebouwingsstructuur meebeweegt met het aanwezige reliëf en zou de overgang naar het Groene Strand harder maken dan hij nu is.
Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van punt 3.6 en 3.11 van deze zienswijzennota.

5.19 Indiener geeft aan dat de aanvraag niet voldoet aan vigerende wettelijke eisen. De besluitvoorbereiding vertoont manco's en is in strijd met het Bor (Besluit Omgevingsrecht) en Mor (regeling Omgevingsrecht).

Reactie
Indiener geeft niet specifiek aan met welke onderdelen van het Bor en Mor het planvoornemen of de gevolgde procedure tekort zou schieten. Om deze reden verwijzen wij hier naar het ontwerpbestemmingsplan waarin het planvoornemen is onderbouwd en het gestelde in deze zienswijzennota onder de punten 3.1, 3.2 en 3.14 van deze zienswijzennota.

5.20 Volgens indiener is het toevoegen van recreatiewoningen in strijd met het Streekplan Fryslân 2007 de AMvB Ruimte uit 2010 en de speciale regels voor de Waddeneilanden. Indiener geeft aan dat een wijzigingsbevoegdheid zou moeten worden gebruikt.

Reactie
Indiener geeft ook hier een zeer algemene opmerking waarbij niet specifiek wordt gemaakt op welke onderdelen van het Streekplan, de AMvB Ruimte en op welke regels voor de Waddeneilanden wordt gedoeld. Ten aanzien van het Streekplan kan het volgende worden genoemd. In het Streekplan staat op bladzijde 103 dat de ontwikkeling van recreatie en toerisme van cruciaal belang is voor de sociaaleconomische positie van de Waddeneilanden. Binnen het algemene beginsel van stabilisatie van de totale recreatiedruk per Waddeneiland is er op Terschelling en Ameland zowel kwantitatief als kwalitatief ontwikkelingsruimte. Bij de uitwerking van het recreatiebeleid per eiland wordt bovendien aangegeven dat de recreatieve ontwikkelingen op Terschelling aan zouden moeten sluiten bij de recreatieve zonering van een drukker westelijk deel en middendeel naar een steeds rustiger oostelijk deel van het eiland. Er is, zoals ook gesteld in de toelichting van het bestemmingsplan in hoofdstuk 3, geen strijd met het Streekplan Fryslân. Dit moge mede blijken uit het feit dat de provincie Fryslân geen aanleiding heeft gezien om een zienswijze op het plan in te brengen. Indiener maakt niet duidelijk wat het knelpunt zou kunnen zijn ten aanzien van de AMvB ruimte en regelgeving voor het Waddengebied. In algemene zin verwijzen wij daarom naar de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij horende bijlagen waaronder bijlage 5 Advies Natuurwaarden.

5.21 Indiener geeft aan dat sprake zou moeten zijn van een wijzigingsbevoegdheid op basis van artikel 3.6, lid 1.

Reactie
Deze opmerking wordt niet begrepen.

5.22 Indiener geeft aan dat de economische en maatschappelijke urgentie moet worden aangetoond.

Reactie
Voor de onderbouwing van het planvoornemen wordt verwezen naar de beantwoording van punt 3.1 onder a en c van deze zienswijzennota. Tevens wordt verwezen naar de meer uitgebreide onderbouwing die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan inclusief de daarbij horende bijlagen.

5.23 Gezien de maatschappelijke onrust bevreemdt het de indiener dat B&W geen nadere eisen heeft gesteld aan dit grote bestemmingsvlak en de afmetingen van de bebouwing.

Reactie
Indiener spreekt van maatschappelijke onrust. Dit geeft een eenzijdig beeld. Naast een beperkt aantal tegenstanders kent het planvoornemen juist vele voorstanders en mensen die misschien geen specifieke voorstander van het plan zijn maar er neutraal in staan en in ieder geval blij zijn dat de vervallen staat waarin het gebied nu verkeert eindelijk wordt opgeheven. Dit is ook gebleken tijdens de inspraakavonden.

5.24 Indiener geeft aan dat het begrip uitweg onjuist is en dat er geen uitweg was aan de zijde van het Groene Strand. Er was volgens indiener sprake van gedogen van de afvoer van zand/grind/beton.

Reactie
Het begrip uitweg wordt in het algemeen gedefinieerd als:

> Uitweg: de uitweg als bedoeld in artikel 14,lid 3 onder III Wegenwet, te weten iedere rechtstreekse ontsluitingsmogelijkheid van een perceel naar de openbare weg, waaronder worden verstaan de begrippen inrit en uitrit.

Er wordt niet begrepen waarom indiener het begrip onjuist vindt.
In de praktijk werd altijd al gebruik gemaakt van een uitweg aan de zijde van het Groene Strand. Evenwel is het niet van belang hoe de situatie in het verleden was, maar is van belang dat een goede afwikkeling van het verkeer plaatsvindt gezien vanuit het planvoornemen. Voor de onderbouwing van

de wijze van afwikkeling van het verkeer verwijzen wij naar de beantwoording van punt 3.6.d en 3.6.e van deze zienswijzennota.

5.25 Indiener geeft aan dat het plan, de uitleg plus de bijlagen die zijn opgesteld door BügelHajema Adviseurs niet getuigen van de vereiste kwalitatieve objectiviteit.

Reactie
BügelHajema Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat toetst aan de wettelijke kaders en geen belang heeft bij de realisering/uitvoering van het plan.

5.26 Indiener markeert het raadsbesluit over het Ontwerpbestemmingsplan als typerend voor de minachting van de Terschellinger politiek voor de leefomgeving en de burgers. Tevens geeft indiener aan dat het raadsbesluit is gebaseerd op inferieure afspraken van de verantwoordelijke wethouders. Ook ziet indiener de vergunning voor de bedrijfsloodsen als chantagemiddel en schildert deze de aanmeldnotitie op basis waarvan het besluit is genomen om geen MER op te stellen af als drijfzand.

Reactie
Er wordt afstand genomen van de geuite beschuldigingen die ongegrond zijn. Voor het doorlopen proces wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 3.1. onder a, b en d en 3.2 onder a van deze zienswijzennota. Ten aanzien van de vergunning voor de bedrijfsloodsen is bepaald dat deze, indien het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk wordt, vervalt, zodat van chantage überhaupt geen sprake kan zijn. Wat betreft de beantwoording op het onderdeel MER wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 4.6 van deze zienswijzennota.

5.27 Indiener geeft aan dat de raad zich bij het besluit gebaseerd heeft op de aanmeldnotitie B&Y terrein d.d. 10 juli 2017 terwijl indiener kennis neemt van de conceptnotitie d.d. 7 augustus 2017.

Reactie
Daarin heeft indiener gelijk. De strekking van beide notities is echter gelijk.

5.28 Volgens indiener mag op basis van de PKB Waddenzee III aan de randen van de Waddenzee alleen gebouwd worden als het gaat om dwingende redenen van algemeen belang.

Reactie

Indiener verwart de regels die gelden voor de Natura 2000-gebieden met de indicatieve uitspraken die in het PKB Waddenzee III zijn opgenomen voor nieuwe bebouwing in de nabijheid van de Waddenzee (zie ook het hiernaast vermelde fragment).

Nieuwe bebouwing in de nabijheid van de Waddenzee mag alleen plaatsvinden binnen de randvoorwaarden van het nationaal ruimtelijk beleid, en dient qua hoogte aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en daar waar het gaat om bebouwing in het buitengebied, te passen bij de aard van het landschap. Een uitzondering op de hoogtebepaling wordt gemaakt voor de havengerelateerde en stedelijke bebouwing in Den Helder, Harlingen, Delfzijl en de Eemshaven. Ook voor deze uitzonderingen geldt dat nieuwe bebouwing zoveel mogelijk ingepast wordt in de bestaande skyline.

F. Zienswijze 6 (F. Gietema-van der Heide, van der Sluis-van der Zee-Kalmijn advocaten, namens [redacted])

De zienswijze wordt door mr. Gietema-van der Heide ingediend namens [redacted] Omdat de zienswijze inhoudelijk volledig gelijk is aan de zienswijze 5 en daar alleen van verschilt doordat de bijlagen ontbreken, wordt hier volstaan met een verwijzing naar de reactie zoals verwoord bij zienswijze 5, exclusief het onderdeel bijlagen.

G. Zienswijze 7 ([redacted])

7.1 Indiener vindt de beoordeling van Hûs & Hiem getuigen van willekeur. Indiener trekt de vergelijking met de beoordeling van de massawerking bij de uitbouw van Westerbuurtweg 34. Passend betekent in de ogen van de indiener dat bebouwing niet hoger mag zijn dan de maximale hoogte van bebouwing in de omgeving. Indiener meldt daarnaast dat het zicht vanaf het Seinpaalduin wordt belemmerd en dat het zicht op de Brandaris als ijkpunt van Terschelling geweld aan wordt gedaan.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.1.

7.2 Indiener vindt de verhouding tussen recreatiewoningen en permanente woningen scheef. Een dergelijke verdeling draagt niet bij aan het oplossen van de woningnood. De verhouding zou 50%-50% moeten zijn. Daarnaast is het plan slecht voor de leefbaarheid van de omgeving. Er komt meer publiek en meer verkeer en meer kans op onveilige en ongewenste situaties. Tot slot maakt indiener zich zorgen over de privacy van de recreatieappartementen. Dit gezien de hoge bebouwingsdichtheid van het plan.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.2.

7.3 Indiener geeft aan dat de eigen woning privacy verliest vanwege het feit dat woonkamers in de permanent bewoonde woningen op de eerste verdieping komen waarvandaan rechtstreeks inkijk ontstaat op het huis van betrokkene. Ook stelt de betrokkene dat het vrije zicht op het Seinpaalduin verdwijnt. Indiener pleit voor een zo laag mogelijk gebouw dan wel om enkel in het duin verzonken garageboxen te realiseren.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.3.

7.4 Indiener verwacht dat het zicht vanaf de vuurtoren op het Groene Strand/Noordsvaarder/ Schuitegat slecht wordt. Vanaf de vuurtoren heeft met dan geen zicht meer op badgasten, zwemmers, kitesurfers, recreatie- en beroepsvaart. Zicht op de havenmond en het Schuitengat is gezien de vele scheepvaartbewegingen juist erg belangrijk voor de veiligheid. De bouwhoogte moet beperkt blijven tot de bestaande hoogte.

Reactie

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 2.4.

II. Conclusie en aanpassingen

Zienswijzen

De zienswijzen A t/m G (genummerd 1 t/m 7) inclusief de aanvulling op zienswijze 3, leiden niet tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan of de ontwerp omgevingsvergunning.

Bijlagen

Bijlage 1. Afschriften van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en bezwaren tegen het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Zienswijze 1

Terschelling 18 november 2017

ZIENSWYZE t.a.v. College van B en W

Onderwerp bestemmingsplan B en Y terrein
identificatienummer : NL.IMRO.0093.BP 2017 BY terrein ~~-ON01.~~

Het ontwerpbestemmingsplan B&Y terrein voor de bouw van 19 recreatie-appertementen en 4 woningen aan het Groene Strand en Zwarteweg te West-Terschelling.

Geachte College,

Ik lees met verbazing in de Terschellinger dat U weer instemt met hoogbouw op het B&Y terrein.
Dit past geheel niet in de omgeving van oud west-terschelling.
Op de avond in het gemeentehuis was dit het beste ontwerp van de drie voorstellen die er toen gepresenteerd werden.
In het Raadhuisoverleg is toen voorgesteld om de bovenste etage te laten vervallen, hierbij waren Jeroen Klinkert en de Penta architect aanwezig.
Dit komt beter en mooier uit in het geheel van de buurt en het duinaanzicht.
Ook voor de huizen op de Zwarteweg 4-6-8 en de huizen 34 – 36 – 38 – 40 – 42 krijgen een heel schaduwbeeld door de hoogte .

Al is dit heel mooi in getekend in de inzage in op het gemeentehuis .

Voor de huizen aan de Zwarteweg maakt deze lager dan komen ze beter overeen met de bestaande huizen .

Dit zal U als gekozen college door vele niet in dank worden afgenomen.
Al zit U later niet meer in het bestuur van Terschelling , U naam zal en blijft hier altijd mee verbonden.

HOE HEBBEN ZY HET MOOIE AANZICHT VAN TERSCHELLING ZO KUNNEN VERKOPEN???

Zelf hoop ik dat ik een bijdrage kan leveren dat dit prestige project stopt en dat er nu eens geluisterd wordt naar die hier ook daadwerkelijk wonen?

Zelf heb ik er veel moeite mee dat geen mee dat geen oud Terschellinger die dit wilden er een appartement kunnen kopen .

Er was en is op de avond in het raadhuis wel naar gevraagd door oudere bewoners.
Men heeft de hoogte plafonds toch al op permanente bewoning gemaakt?
En niet op recreatie bewoning.
De afstand tot de Walvis was toch naar 10 meter gebracht???

De Loods Willem Barendskade staat op 5 a 6 meter van de vast bewoning en heeft de zelfde klandizie als de Walvis ?

Hartelijke groeten

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 2

Kenmerk : 2017-FUMO-0023483

Omgevingsvergunning : Nieuwbouw 19 appartementen +4 woonhuizen B & Y Terrein

Datum : 23 november 2017

Betreft : Bezwaarschrift tegen massale nieuwbouw B & Y Terrein

INGEKOMEN
23 NOV 2017
Terschelling
NR 50576

Geachte heer/mevrouw,

Langs deze weg wil ik bezwaar aantekenen tegen de bouw van 19 appartementen en 4 woonhuizen, zoals aangegeven in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Plan ID NL.0093.BP2017BYTERREIN-ON01.
Voor ik over ga naar de punten waar ik, [redacted], bezwaar tegen maak, wil ik voor op stellen dat ik niet tegen bebouwing ben op het voormalige B & Y Terrein.

Mijn bezwaren c.q. zienswijzen:

1. De beoordeling/toetsing Welstandscommissie Hus & Hiem lijkt op willekeur.
   Het begrip massawerking is blijkbaar een ander begrip bij de geplande uitbouw van de Westerbuurtstraat 34, dan de massawerking van een geheel appartementencomplex dat veel hoger wordt dan de huidige bebouwing in de Frethoek.
   Passend dient zowel letterlijk als figuurlijk van toepassing te zijn, letterlijk is het niet passend, omdat de nieuwe geplande appartementen veel hoger worden dan direct omliggende huizen.
   Passend = maximaal dezelfde hoogte als de gebouwen in de directe omgeving.
   Momenteel kan men vanaf het Seinpaalduin goed de gehele haven en de havenmonding zien, dat zal met de huidige plannen niet meer mogelijk zijn, men zal tegen een massief huizenblok aan kijken, hetgeen een enorme impact zal hebben op deze historische uitkijk-plek, naast dat dit een toeristische trekpleister is, zal het aanzicht (lees de eerste indruk van Terschelling) voorgoed worden verknald. Het heeft impact op het algehele aanzicht, de Brandaris, als het kenmerkende eik-punt van Terschelling zal kleiner gaan lijken, met andere woorden, Nederlands hoogste en mooiste vuurtoren komt in de verdringing, en wie wil dat op z'n geweten hebben.

2. De verhouding 19 recreatie- en 4 permante woningen draagt weinig bij aan de woningnood op Terschelling. Nergens op het eiland in de oude dorpskernen kan men zo'n overheersende verhouding van recreatiewoningen vinden.
   De leefbaarheid (lees welstand) zal in de Frethoek drastisch veranderen, meer mensen, meer vervoersmiddelen, meer drukte, meer lawaai, meer bewegingen waardoor hogere kans op onveilige en ongewenste situaties.
   De verhouding recreatie- en permante woningen zou tenminste 50%-50% moeten zijn.
   Commercieel gezien wil niet zeggen dat meer woningen meer opbrengt, het kan zelfs zo zijn dat het minder opbrengt dan wanneer minder woningen gebouwd worden, want deze plek op Terschelling is zeer gewild, maar kopers zullen ook kijken naar privacy en daar is absoluut geen sprake van bij zo'n massaal appartementencomplex. Segesta heeft zich daar te weinig in verdiept naar mijn mening.

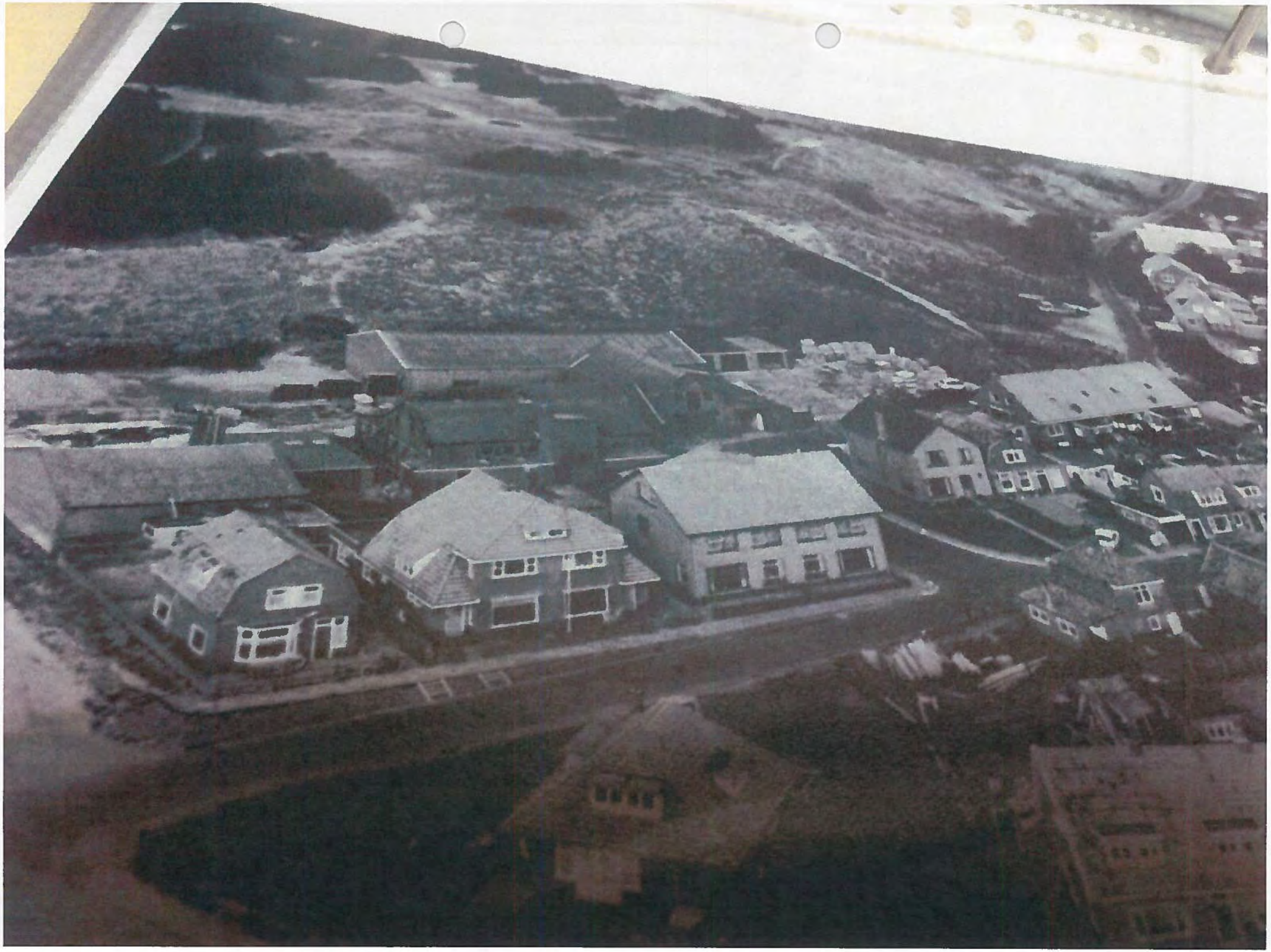
3. Bij het ontwerp van de 4 permanente woningen aan de Zwarteweg heeft men gekozen om de op de 1ste verdieping de woonkamer te maken, hetgeen direct impact heeft op onze privacy aan ons huis aan de Westerbuurtstraat 34, want vanuit onze huiskamer hebben wij vrij uitzicht op het Seinpaalduin, wat betekent dat bewoners van de nieuw te bouwen recht bij ons in huis kijken, wederom komt hier onze welstand in het geding. Om dit probleem ondervangen zullen de woonkamers naar de begane grond moeten.

[redacted]

Ons uitzicht op het Seinpaalduin is er altijd geweest. Ons huis (Westerbuurtstraat 34) is in 1934 gebouwd, het B & Y Terrein is er pas later gekomen, maar de gebouwen (behalve de garageboxen) stonden (bouwvallen staan er nog steeds) meer westelijk, waardoor tot op de dag van vandaag vrij zicht hebben.
Ik, ondergetekende T. J. Haan, ben uiteraard niet blij dat dit zicht gaat verdwijnen en vind dat men moet een zo laag mogelijke ontwerp dient te komen en dat is mogelijk zonder volume te verliezen, door een knikspant-dak (zoals dat heel veel op West-Terschelling te vinden is) te ontwerpen.
Uiteraard heeft het de voorkeur om daar helemaal geen huizen te bouwen, want dit zou een mooi plek zijn enkele in het duin verzonken garageboxen te bouwen.
Zie bijlagen om e.e.a. toe te lichten.

4. Veiligheid voor de scheepvaart. Men heeft ooit in het verleden getracht de vuurtorenwachters van de Brandaris te krijgen, om ze vervolgens op de zeevaartschool te vestigingen om onder anderen via camera's het verkeerscentrale gebied te monitoren en te begeleiden, maar dat bleek niet ten goede van de veiligheid voor de scheepvaart te komen.
In de huidige situatie hebben de vuurtorenwachters redelijk goed zicht op het Groene Strand /Noordsvaarder en Schuitengat. De bouw van de appartementen zal dit zicht grotendeels blokkeren, dus heeft men geen zicht meer op de badgasten, zwemmers, kite-surfers, roeisloepen, jachten en beroepsvaart (veerdienst, visserij, bruine vloot etc.), waardoor de veiligheid in dit gebied onder druk komt staan, de uitkijk-functie van de vuurtorenwachters in de directe omgeving wordt sterk verminderd, want de relatief gevaarlijkste situaties doen zich voor de havenmond en Schuitengat (ingang Slenk) voor omdat hier de meeste scheepvaartbewegingen plaatsvinden.
Wederom gaat het hier weer over de bouwhoogte, deze mag niet hoger worden dan het bestaande!

<u>Conclusie:</u>
Segesta en de Gemeente Terschelling hebben wel geluisterd naar de omwonenden, maar blijkbaar onvoldoende of hebben het wel begrepen, maar doen er verder niets mee.
Had men dit echter wel goed gedaan, dan had men met een ontwerp hoogte aangekomen waar iedereen mee akkoord gaat en Terschelling voorkomt om lelijker te worden, er is tenslotte wel meer verknoeid.
Gevolg hiervan is, dat de omwonenden toch bezwaarschrift opmaken om te voorkomen dat het B & Y Terrein een grote mislukking wordt.

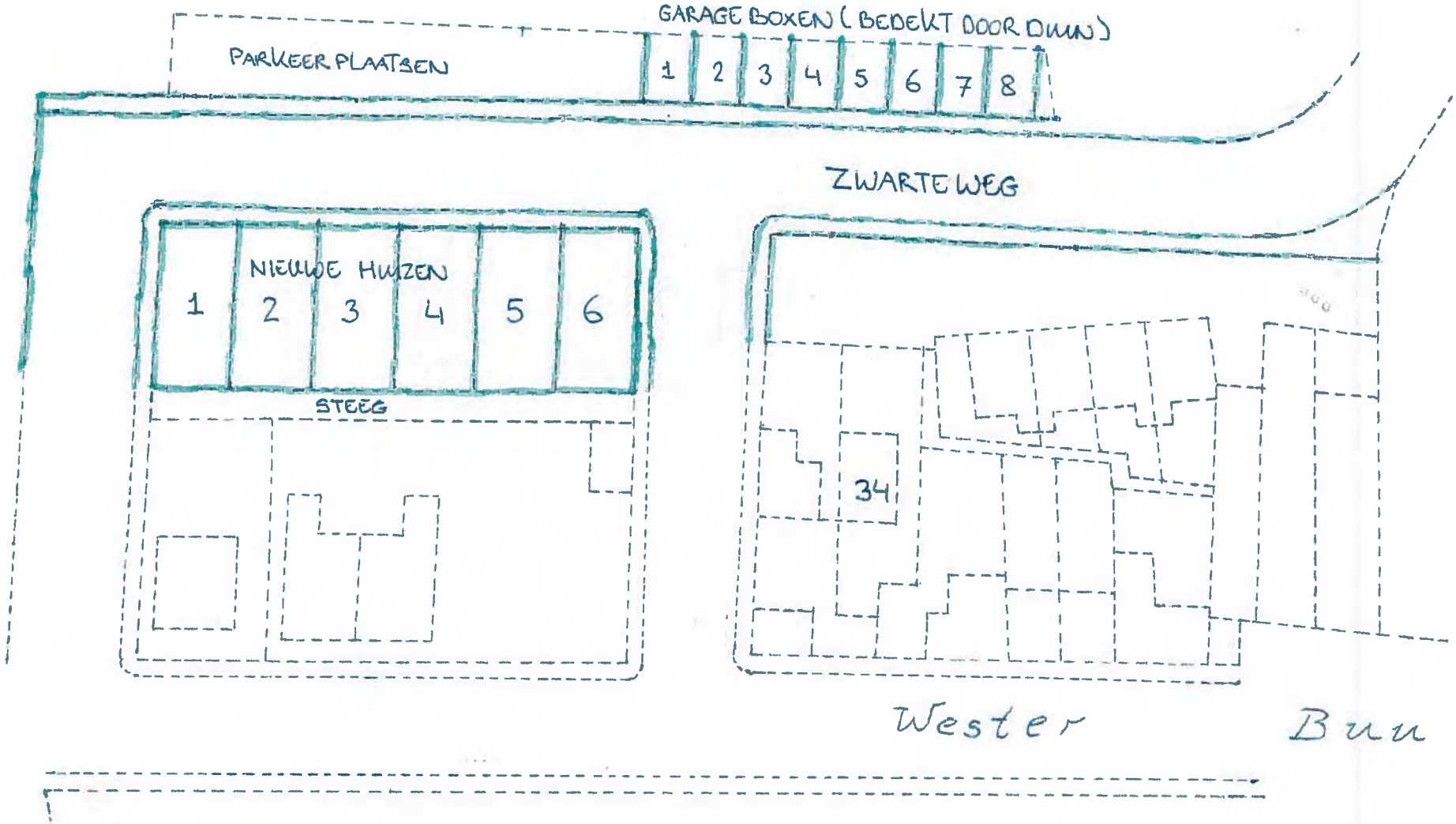


DATUM: 11/01/2013

VOORSTEL OMME B&B TERREIN DOOR [redacted]

- 6 HUIZEN AUTHENTIEKE GEVELS (GEKNIKTE KAPPEN)
- 8 GARAGE-BOXEN (VERWERKT IN DUIN)
- PARKEERPLAATSEN
- ZWARTEWEG DOORTREKKEN (GEDEELTELIJK OM DE NOORD)
- EVT. STUKKEN GROND AAN HUIDIGE HUIZEN TOEVOEGEN

WALVIS



Zienswijze 3

Stichting Ons Schellingerland

Secretaris: J.A. Smit, Lies 73, 8895 KS Terschelling - tel. 0562 448336

Gemeente Terschelling, College en Raad

Postbus 14,

8880 AA West-Terschelling

INGEKOMEN

24 NOV 2017

Terschelling

NR 50682

Lies, 24 november 2017

Betreft: zienswijze/bezwaar tegen ontwerp-Bestemmingsplan + ontwerpbesluit Omgevingsvergunning inzake bouw recreatieappartementen op het B&Y-terrein

---

Geacht College en Raad,

1. Stichting Ons Schellingerland (SOS), opgericht in 1962, gevestigd op Terschelling, is belanghebbende in de zin van art.1.2 onder 3 van de Awb, conform de doelstelling en de historie van de stichting, kort samengevat "Behoud van het eilander eigene". Dat is inclusief het aanzicht op het dorp West-Terschelling vanaf de Waddenzee;

2. De zienswijze van SOS tegen het appartementencomplex van projectontwikkelaar Segesta uit Alkmaar op de locatie B&Y-terrein, grenzend aan het Groene Strand, betreft primair bezwaar tegen het ontwerp-Bestemmingsplan en secundair bezwaar tegen het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning, met name over de 'niet-welstand';

3. Bij de aanvraag voor 'Tiny Houses' op Halfweg hebben college en raad van Terschelling in 2017 het motief gebruikt, dat: "Zonder zwaarwegende belangen voor het eiland wordt in principe geen medewerking verleend aan het aanpassen van het bestemmingsplan". SOS onderschrijft deze stellingname, omdat bestemmingsplannen voor burgers rechtszekerheid (moeten) bieden. Dit is geen vrijblijvende zaak;

4. Ook SOS wordt echter in toenemende mate geconfronteerd met zogenaamde 'postzegelplannetjes' in situaties waarin plannen van initiatiefnemers strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan (soms verouderd). In het donateursblad De Miedbringer van april 2017 heeft SOS gewezen op haar analysekader of protocol om dit soort 'postzegelplannetjes' in de praktijk te beoordelen;

5. In voorkomende gevallen toetst SOS deze plannen van initiatiefnemers aan de nut of noodzaak. Of meer uitgebreid aan de keuzeschaal: 'Is het leuk, nuttig, noodzakelijk of urgent?' En dit vanuit de uitgangspunten van een 'goede ruimtelijke ordening', het 'algemeen belang' alsmede een 'deugdelijke motivering'. Dit zijn de toetsingscriteria uit de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb). Dit komt neer op het principe: "Nee, tenzij". Dit om incidentalisme of cliëntelisme - met een hoge 'gunfactor' - te voorkomen;

6. Als de gemeente, de Raad in hoogste instantie, de ruimtelijke wensen en uitgangspunten van een private initiatiefnemer/projectontwikkelaar overneemt zonder haar eigenstandige 'deugdelijke motivering' vanuit het publieke belang dat zij dient te dienen (zonder last), dan rijst de vraag waar de bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid blijft. Anders gezegd: de rechtzekerheid voor de burger, de omgevingskwaliteit en de integriteit van het openbaar bestuur zijn in het geding. De bestuurlijke en bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid laat zich niet privatiseren;

7. Onderhavig ontwerp-bestemmingsplan B&Y-terrein is zo'n 'postzegelplannetje'. Het gaat daarbij om een recreatief appartementencomplex met 19 verkoopappartementen grenzend aan het Groene Strand, en om 4 woningen aan de achterliggende Zwarteweg. Het ontwerp-Bestemmingsplan en de ontwerp-Omgevingsvergunning (aanvraag) zijn opgesteld door projectontwikkelaar Segesta. Op verzoek van deze projectontwikkelaar is de Coördinatieregeling door de gemeenteraad van toepassing verklaard om de (bezwaar-) procedures – voor de initiatiefnemer - te minimaliseren. Zie ook punt 18;

8. Het college van B&W motiveert de afwijking van het - alleen hier - nog geldende Bestemmingsplan West-Terschelling (Centrum) uit 1986 als volgt: *"Als hoofdgebouw mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd die overeenstemmen met de in de bestemmingsplanbeschrijving genoemde functie(s). Hieraan voldoet het huidige ontwerp met woningen en recreatieappartementen niet. Het bouwplan is echter wel in overeenstemming met het ontwerp-bestemmingsplan BenY-terrein. Het bouwplan kan worden gerealiseerd in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan. Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van mening dat er geen beletsel is voor het verlenen van de omgevingsvergunning"* (einde citaat). Dit is een tendentieuse cirkelredenering, niet 'deugdelijk gemotiveerd' vanuit 'een goede ruimtelijke ordening' en het 'algemeen belang'. Het beeld van cliëntelisme komt naar voren. Zie ook onder de punten 10, 11 en 12;

9. Indien een bestemmingsplan gewijzigd moet worden dan kan de eis worden gesteld dat de 'noodzaak of urgentie' daartoe wordt aangetoond vanuit publiek belang. 'Leuk of nuttig' voor de private initiatiefnemer/projectontwikkelaar zijn als motivatie niet relevant. In het onderhavige geval van het B&Y-terrein is de noodzaak om de vigerende bestemming 'Bedrijven' te wijzigen niet aangetoond of deugdelijk gemotiveerd.

   Daarmee valt de bodem onder dit concept-Bestemmingsplan uit. Zie punt 3.

   En daaraan gekoppeld: de bodem onder de ontwerpbesluit-Omgevingsvergunning;

In aansluiting daarop nog enkele nadere overwegingen:

10. De private partij Segeta verwijst in de media naar de 'stedenbouwkundige randvoorwaarden' die zij slechts uit zou voeren. Slechts 'volgend'. Die randvoorwaarden zouden door de gemeenteraad zijn "opgesteld". Dit is een omgekeerde voorstelling van zaken. De stedebouwkundige randvoorwaarden zijn als (maximaal) 'wensbeeld' (of 'eis') vanuit Segesta geformuleerd in besloten overleg met twee wethouders (het college). Dat waren (private) 'afspraken' tot bestemmingplanswijziging naar Wonen 1 en 2 (Recreatie) om vijf geplande bedrijfsloodsen op het B&Y-terrein te voorkomen waarvoor de procedure parallel nog loopt bij de bestuursrechter. Volgens het college (citaat): "Moeten die afspraken met Segesta worden "vastgelegd" in een raadsbesluit" (25 okt. 2016). De gemeenteraad heeft dus niet zelf - zonder last - de stedenbouwkundige randvoorwaarden 'opgesteld', al of niet na een Voorbereidingsbesluit. Ook hier is sprake van een tendentieuse cirkelredenering en berichtgeving;

11. De zodoende ondershands afgesproken 'stedenbouwkundige randvoorwaarden' betreft een (maximum) bouwoppervlak, twee typen bestemming Wonen 1 en 2 (waaronder de 19 recreatieappartementen) met bijbehorende bouwhoogten, als voortzetting van het aangrenzende nieuwe Bestemmingsplan-West 2012. Het betreft hier een gevoelige locatie aan de rand van het dorp West, naast een woonwijk met overwegend lage woningen, grenzend aan de duinen en de Waddenzee. Vanuit het 'algemeen belang' en een 'goede ruimtelijke ordening' is niet 'deugdelijk gemotiveerd' waarom deze nieuwe bestemmingen er in deze vorm naar bouwoppervlak, situering, bouwhoogten, functies en ontsluiting moeten komen. Ook de relatie van het bouwproject met de omgeving (van 'binnen' naar 'buiten' en

van 'buiten' naar 'binnen') is vanuit het 'algemeen belang' niet 'deugdelijk gemotiveerd', zoals de ontsluiting, de milieu-zonering, het aanzicht op het Waardevol Dorpsgebied A. SOS mist ondermeer de doorwerking van een uitspraak van de Raad van State over de afstand tussen het beoogde appartementencomplex en het naastliggend bestaande (strand)-paviljoen De Walvis, en de Verklaring Van Geen Bedenkingen onderdeel natuur. Het is Jumping to Conclusions vanuit het eigen belang van projectontwikkelaar Segesta, met actieve steun van het college (twee wethouders);

12. Het maakt uit of eerst door de gemeente een bestemmingsplan wordt opgesteld 'waarbinnen' vervolgens een privaat bouwproject wordt gerealiseerd: de traditionele aanpak. Of dat eerst een privaat bouwproject wordt ontworpen 'waaromheen' een bestemmingsplan wordt geformuleerd (door dezelfde private partij). Bij het B&Y-terrein is de tweede variant aan de orde, terwijl de eerste variant aan de orde had moeten zijn gezien de lange historie en de kwetsbare locatie. Dit is de gemeente(-raad) aan te rekenen, mede gezien de 'verjaring' van het oude bestemmingsplan uit 1984;

13. Vanuit hogere beleidskaders wordt het volgende gesteld:

    In de PKB-Waddenzee III staat: "Dat bebouwing van de randen van de Waddenzee alleen mogelijk is als het gaat om een dwingende reden van openbaar belang, en als de bebouwing aansluit bij al bestaande bebouwing."

    In de Barro staat "Dat geen inbreuk op landschappelijke kwaliteiten van de Waddenzee mag plaatsvinden." Dit geldt dus ook voor de randgebieden, het land.

    "In het Streekplan Friesland staan in aansluiting op het rijksbeleid de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop. Geconcentreerd in de dorpen is ruimte voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie."

    "In het Waddengebied geldt dat voor nieuwe bebouwing in het stedelijk gebied de maximaal toelaatbare bouwhoogten dienen aan te sluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet allereerst middels de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden nagegaan of er regionale behoefte is."

    In de gemeentelijke Toekomstvisie TS-25 (2016) staat: "De kernwaarde 'authenticiteit' vraagt om ontwikkelingen die passen bij de schaal van de omgeving."

    Het ontwerp-Bestemmingsplan BenY-terrein voldoet niet aan de hogere beleidskaders.

14. Een recreatieve appartementencomplex (in het luxe verkoopsegment) zou een nieuwe functie betekenen in het overwegend kleinschalige woon- en winkelgebied van het dorp West: geen 'goede ruimtelijke ordening' dus. Zeker niet in het randgebied naar de Waddenzee en het Groene Strand (PKB-III). De recent vastgestelde Woonvisie geeft aan dat de knelpunten vooral liggen bij de woningen voor starters en jonge gezinnen, terwijl daarvoor gebrek aan beschikbare ruimte bestaat. Een eerder bouwplan (van Segesta) voor de locatie B&Y behelsde ook woonappartementen. De grote bouwdichtheid (massaliteit) was toen reden voor de gemeenteraad om dit plan af te wijzen. Onderhavig bouwplan voegt niets toe, is functioneel strijdig en kwa bouwvolume zeker zo massaal. Consistent?

15. Wat betreft 'Welstand' geeft de Adviescommissie voor de Ruimtelijke *Kwaliteit* (voorheen Hûs en Hiem) aan dat de bouwaanvraag voor het B&Y-terrein "Voldoet aan redelijke eisen van welstand". Dat is de standaard formulering die zonder 'deugdelijke motivering' niets bewijst. Het gebouw zou "Aansluiten bij het dorpse bebouwingsbeeld". In de raad(scommissie) werden daarbij door raadsleden vraagtekens gezet mede vanwege het Waardevol Dorpsgebied A van West (uit de Welstandsnota 2004, deelgebied 3). De vraag is dan 'wie' de Welstand bepaalt: de externe adviseur of de gemeenteraad? Gesteld wordt door

de Welstandcommissie dat het gebouw in de omgeving past wat betreft "Kleur- en materiaalgebruik". De 'Beeldkwaliteit' van een gebouw in relatie tot zijn omgeving wordt echter ook - of vooral - bepaald door het bouwvolume, de bouwrichting, de dakvorm, de geleedheid, de situering op het perceel en het perspectief. Bouwoppervlak, goot- en nokhoogte - en dus als resultante daarvan het bouwvolume - zijn aspecten die in het Bestemmingsplan aan de orde zijn. En die door de massaliteit en het gebrek aan 'deugdelijke motivering' (over 'goede ruimtelijke ordening') ter discussie staan. Daarbinnen mag de Welstandscommissie iets zeggen over materialen, kleuren en details die al of niet 'passend' zijn in de omgeving. Dat is ook belangrijk, maar het gaat hier om het 'Grote Geheel' dat niet passend is. Dat is een zaak van het Bestemmingsplan en dus van de gemeenteraad. Hetgeen te bewijzen was;

16. Bij de bouwhoogte zoals deze in de praktijk vanaf het Groene Strand en vanaf de Waddenzee visueel wordt ervaren speelt ook het aan te houden 'bouwpeil' van waaruit wordt opgebouwd. Dit is dus de hoogte die de projectontwikkelaar in technische zin aanhoudt om zijn gebouw een zo groot mogelijk bouwvolume te geven vanuit zijn private belang. Bij de recreatiehuis-nieuwbouw in de duinen gebeurt dit ook.

    Het aan te houden bouwpeil is onderwerp in het Bestemmingsplan, maar heeft zijn doorwerking in de Beeldkwaliteit (welstand). Uitgaande van het niveau van het grasveld voor paviljoen De Walvis (gemiddeld op circa 2.5 m + NAP) en het grondpeil van het voorste gebouw (op 5.2 m + NAP) is de nokhoogte van de voorste drie gebouwen direct grenzend aan het (schelpen) parkeerterrein te bepalen op 2.7 meter plus 10.73 meter is circa 13.4 meter belevingshoogte vanaf het grasveld (plus maximaal 10% marge). Dit is ca. 2.3 meter - één bouwlaag - hoger dan de nokhoogte van de aangrenzende hoekwoning. De achterliggende appartementen zijn nog weer hoger (ca. 1 meter). Dit veroorzaakt – vanuit de Waddenzee én het dorp - een beeld van massaliteit en is op die locatie vanuit Beeldkwaliteit en Welstand niet acceptabel. Aan de kwaliteit van de argumentatie in het Welstandsadvies van Hûs en Hiem/Ruimtelijke *Kwaliteit* wordt door SOS getwijfeld;

17. Reeds eerder stelde SOS (zie bijlage), dat deze gevoelige locatie vanuit 'algemeen belang' een 'deugdelijk gemotiveerde' set aan eigenstandige bestemmingsplan-voorschriften verdient vanuit 'een goede ruimtelijke ordening' (en Welstand). Daarom was de locatie ook afgesplitst van het nieuwe Bestemmingsplan-West 2012 voor het gehele dorp. Het kritiekloos - en op verzoek/eis van de projectontwikkelaar - 'doorrollen' van de bestemmingsplan-voorschriften Wonen 1 en 2 (Recreatie) vanuit het nieuwe Bestemmingsplan-West 2012 is niet acceptabel. Dat is vanuit de gemeente ondoordacht gebeurd, zonder ruimtelijke moraal en/of vanuit een dubbele agenda. Met de SOS-inspraakbijdrage (zie bijlage) is, behoudens een opmerking over welstand door enkele raadsleden, niets gebeurd;

18. Volgens art.3.30 van de Wet Ruimtelijke Ordening worden aan het toepassen van de Coördinatieregeling (om de procedures te versnellen) twee eisen gesteld:

    a. het moet gaan om de verwezenlijking van 'gemeentelijk ruimtelijk beleid', en

    b. het moet wenselijk zijn om de gecoördineerde besluitvorming in te zetten voor de verwezenlijking van dat beleid.

    Uit de eerder genoemde punten blijkt dat niet aannemelijk is dat aan beide eisen is voldaan. Het gaat om het realiseren van een project van een projectontwikkelaar en niet om het realiseren van 'gemeentelijk ruimtelijk beleid'.

    Verder loopt er nog een procedure bij de bestuursrecht bank met betrekking tot realisatie van Bedrijfsloodsen op het zelfde terrein. Gelet daarop is de vraag of wel gebruik gemaakt kan worden van de Coördinatieregeling. Dit vereist een uitspraak van de Raad van State;

19. In de gemeentelijke aankondiging over de ter inzage legging van het ontwerp-Bestemmingsplan en de ontwerpbesluit Omgevingsvergunning BenY-terrein staat dat een zienswijze ingediend moet worden bij het college van B&W.

    SOS is van mening dat het procedureel juister is, en bij ontwerp-bestemmingsplannen gebruikelijk/verplicht, dat een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan gericht wordt aan de gemeenteraad. Het college van B&W beslist alleen over de ontwerpbesluit Omgevingsvergunning. Om verwarring te voorkomen wordt onderhavige zienswijze daarom toegezonden aan zowel het college van B&W als aan de gemeenteraad van de gemeente Terschelling (zie adressering).

Conclusies:

a. de publiek-private planvorming rond het B&Y-terrein is weinig transparant, democratisch en gewetensvol. De gemeenteraad heeft zich laten intimideren en de burgers worden om de tuin geleid;

b. er is geen 'noodzaak' of 'deugdelijke motivering' tot bestemmingsplan-wijziging vanuit het 'algemeen belang'. Niet de grondeigenaar bepaalt de bestemming, maar de gemeenteraad;

c. het bouwontwerp past niet bij 'het eilander eigene' (authenticiteit) naar stedenbouwkundige structuur en -functies ('Goede ruimtelijke ordening'), en naar schaalgrootte en beeldkwaliteit ('Welstand', massaliteit). Dit in relatie tot het kleinschalige dorp West-Terschelling met de status van Waardevol Dorpsgebied A en het hogere beleid in de PKB-Waddenzee III en andere beleidskaders;

d. het ontwerp-Bestemmingsplan B&Y-terrein (met de ontwerp-Omgevingsvergunning) moet door het College van B&W of de gemeenteraad worden ingetrokken wegens een veelheid aan beleidsmatige, inhoudelijke en procedurele gebreken;

e. een ander bestemmingsplan moet door de gemeente voor deze locatie worden opgesteld waarin gewetensvoller met de kwetsbare locatie aan het Groene Strand en de dorpsrand van West wordt omgegaan. Niet vanuit een private 'inhoud- en winstmaximalisatie' (bestemmingswinst), maar vanuit een publieke 'Goede ruimtelijke ordening' en 'Welstand';

f. Segesta kan anders beter de door haar gewenste bedrijfsloodsen bouwen op grond van het vigerend Bestemmingsplan en haar daartoe strekkende Omgevingsvergunning. Haar chantagemiddel is bot.

SOS houdt zich het recht voor om in een later stadium met aanvullingen te komen, bijvoorbeeld naar aanleiding van de uitspraak van de bestuursrechtbank over de vergunde bedrijfsloodsen, de Verklaring Van Geen Bedenkingen van de provincie en andere ingebrachte zienswijzen en reacties.

Namens het SOS-bestuur,

[redacted]

[redacted], secretaris

Bijlage: Inspraakbijdrage SOS in raadscommissie 4 oktober 2016

Stichting Ons Schellingerland

Inspraak Raadscommissie 4-10-2016, B&Y-terrein

Voorzitter, geachte aanwezigen,

SOS verwelkomt een andere invulling van het B&Y-terrein dan bedrijfsloodsen. Het is goed dat de gemeente daartoe initiatieven heeft genomen. Daarover is SOS positief.

Het nu gepresenteerde plan lijkt echter op een 'Joint Venture' van gemeente en Segesta. Maar de verantwoordelijkheden van beide partijen verschillen. Segesta gaat als projectontwikkelaar naar goed liberaal gebruik ongetwijfeld voor 'inkomsten-maximalisatie'. De gemeente is vanuit haar sociale doelstelling verantwoordelijk voor een 'goede ruimtelijke ordening'. Voor deze gevoelige locatie bij het Groene Strand is dat van groot belang. Het gaat hier niet om een invullocatie ergens achteraf, zoals het voormalige Klu-terrein.

SOS heeft daarom een paar vragen en opmerkingen:

1. Wat is de status van het voorliggende raadsvoorstel. Het gaat toch niet functioneren als een verkapte Verklaring Van Geen Bedenkingen?

2. Gezien de gevoelige locatie is een éigen set aan stedebouwkundige randvoorwaarden op zijn plaats. Dit zowel bestemmingsplan-technisch als kwa welstand/beeldkwaliteit. Meeliften met de grotere kaders als het Bestemmingsplan West (2012) en de Welstandsnota (2008) is misschien wel 'met grote stappen snel thuis', maar zal door hun 'grofheid' waarschijnlijk weer tot onrust leiden. Door uitsluiting van deze bouwvlek bij de bestemmingsplan-herziening West kan Segesta hier ook geen rechten aan ontlenen.

3. Wat betreft de ruimtelijke invulling en -functies van de locatie vraagt SOS naar de onderliggende motivering. Dit is bestuursrechtelijk van belang. Waarom naast een Wonen 1 ook een Wonen 2? En ook nog zeer dominant op een groot bouwoppervlak met een grotere hokhoogte. SOS vreest daardoor opnieuw een te massaal bouwvolume aan het waterfront. Dus waarom W1 en W2 in déze verhouding, niet vanuit commercieel oogpunt maar vanuit een goede ruimtelijke ordening?

4. De gemeentelijke Welstandsnota blijkt in de handen van architecten en welstandsadviseur Hûs en Hiem geén garantie voor een acceptabele vormgeving. Niet alles voegt zich als vanzelf naar de omgeving. Voor deze locatie zijn strakkere criteria noodzakelijk: naar bouwhoogte, bouwvolume, geleedheid, dakvorm en dakrichting, materiaal- en kleurgebruik, en detaillering. Het gaat om de 'harmonie' met de aanwezige dorpsomgeving en het Waterfront, zoals beschreven in de Welstandsnota. SOS zal daar zwaar op inzetten vanuit haar statutaire doelstelling 'behoud van het eilander eigene'.

5. De woningen komen 'buitendijks' te liggen volgens de recente Legger van Rijkswaterstaat. Wat is de kans dat het bouwpeil om die reden hoger moet worden dan de huidige terreinhoogte? Het zou goed zijn het bouwpeil vast te leggen ten opzichte van NAP om 'meegroeien', en dus hogere bouw, te voorkomen. Dit komt op Terschelling nog wel eens voor.

Dank voor uw aandacht.

[redacted], voorzitter SOS

Per mail ontvangen 20-12-2017

Geachte leden van raad en college,

Vanmiddag is door SOS, op verzoek van [redacted], op het gemeentehuis een aanvulling afgegeven op de eerdere zienswijze van 24 november 2017. Het gaat om het Ontwerp-Bestemmingsplan en de Ontwerp-Omgevingsvergunning B&Y-terrein, met elkaar procedureel gekoppeld via de Coördinatieregeling. Vandaar de adressering aan gemeenteraad én college van B&W.

Ook nu zenden wij u deze aanvulling rechtstreeks en digitaal, zodat u 'onversneden' de gehele redeneertrant kunt volgen. Voor uw beeld- en besluitvorming is dit van belang. Er spelen belangrijke collectieve waarden rondom het Groene Strand. Die zijn in het geding.

Met vriendelijke groet,

[redacted], voorzitter SOS

Stichting Ons Schellingerland

Secretaris: J.A. Smit, Lies 73, 8895 KS Terschelling - tel. 0562 448336

58682

Gemeente Terschelling, College en Raad
Postbus 14,
8880 AA West-Terschelling

Lies, 20 december 2017

Betreft: aanvullingen inzake zienswijze/bezwaar tegen ontwerp-Bestemmingsplan + ontwerpbesluit Omgevingsvergunning B&Y-terrein, uw nummer 58682

Geacht College en Raad,

Stichting Ons Schellingerland (SOS) ontving uw brief d.d. 7 december 2017 (de heer Hellevoort) met de vraag binnen 14 dagen invulling te geven aan de opmerking in de SOS-zienswijze van 24 november 2017 om in een later stadium met aanvullingen te komen. Omdat nog steeds geen inzage is verkregen in de uitspraak van de bestuursrechtbank over de vijf vergunde bedrijfsloodsen en/of in de Verklaring Van Geen Bedenkingen van de provincie houdt SOS dienaangaande nog steeds een slag om de arm. De gemeente heeft – tegen ons advies - voor deze overhaaste procedure gekozen. Voor het overige gaat SOS hieronder nader in op een aantal onderwerpen die als 'nadere zienswijze of bezwaar' gekenmerkt kunnen worden. SOS sluit aan bij de nummering in haar zienswijze van 24 november 2017.

1. Onder punt 8 motiveert het college van B&W de afwijking van het - alleen hier - nog geldende Bestemmingsplan West-Terschelling (Centrum) uit 1986 als volgt: "*Als hoofdgebouw mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd die overeenstemmen met de in de bestemmingsplanbeschrijving genoemde functie(s). Hieraan voldoet het huidige ontwerp met woningen en recreatieappartementen niet*". In de gemeentelijke nota 'Heroverweging uitgangspunten herinrichting voormalig B&Y-terrein Groene Strand' (moet zijn Zwarteweg) van 6 september 2016 motiveert het college: "*Dat zij van mening is dat deze unieke plek een betere invulling verdient. Dat is de reden geweest om opnieuw met de eigenaar in gesprek te gaan. Samen met de eigenaar is gezocht naar een ruimtelijk kader voor het gebied dat aan de ene kant recht doet aan de ruimtelijke kwaliteiten van de plek en aan de andere kant rekening houdt met de rechten van de eigenaar*" (einde citaat). SOS vraagt wat die "rechten van de eigenaar" waren. Want het gaat dan om de oorspronkelijke rechten, niet om de toekomstige rechten. Hebben deze 'rechten' betrekking op het oorspronkelijke bestemmingsvlak, het oorspronkelijke bouwvlak (in m2), het oorspronkelijk bouwvolume (in m3) of de oorspronkelijke grond- en bestemmingswaarde (in euro's)? Echter, ook aangrenzende functies (woonhuizen, natuur, toerisme e.d.) hebben 'rechten' en 'waarden'. Die lijken niet meegewogen in de publiek-private samenspraak. Onder verwijzing naar de kleine lettertjes in de voetnoten onder het Nieuw ruimtelijk kader d.d. 3 mei 2016 is niet deugdelijk gemotiveerd waarom: "De maximale oppervlakte van het deel van het bestemmingsvlak dat bebouwd mag worden gelijk is aan de oppervlakte van het bouwvlak dat volgens het geldende bestemmingsplan West-Terschelling/Centrum 1986 mag worden bebouwd. Het bestemmingsvlak heeft een omvang van 2236 m2". Ook is niet deugdelijk gemotiveerd waarom de maatvoering van de woningen (op de kaartbijlage "W-1") en het recreatiecomplex (op de kaartbijlage nog "W-2") gelijk moet zijn aan de (hoogte-) maatvoering van Wonen-1 en Wonen-2 in het bestemmingsplan West-Terschelling 2012. De deugdelijke motivering mist en is niet terug te voeren op oorspronkelijke 'rechten'. De toename van de 'bestemmingswaarde' ("W2" i.c. Recreatie-appartementencomplex) is zeer aanzienlijk. Is die waardecreatie te recht-vaardigen? Tegenover (oude en nieuwe) 'rechten' en 'waarden' staan ook (oude en nieuwe) 'plichten' voor de eigenaar. In het Nieuw ruimtelijk kader, mede door de initiatiefnemer opgesteld en

"stedenbouwkundige randvoorwaarden" genoemd, is daar geen aandacht aan besteed. Alleen de welstandseisen zijn opgenomen;

2. Onder punt 6 sluit SOS met: "Dat de bestuurlijke en bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid zich niet laat privatiseren". Dit heeft als achtergrond (zie vorige punt) dat de planvorming rond het B&Y-terrein in sterke mate de kenmerken heeft van een Publiek-Private-Samenwerking. Maar dat in bestuursrechtelijke zin – de Algemene Wet Bestuurskunde – alleen de publieke partij in die PPS, de gemeenteraad van Terschelling, verantwoordelijk kan zijn voor het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning. Dit laatste door de koppeling via de Coördinatieregeling. Overigens betwijfelt SOS of de Coördinatieregeling in dit project wel toegepast kan worden. Daartoe is geen economisch-maatschappelijke urgentie, naast eerder door SOS geuitte twijfels;

3. Onder punt 14 zegt SOS: "Een recreatieve appartementencomplex (in het luxe verkoopsegment) zou een nieuwe functie betekenen in het overwegend kleinschalige woon- en winkelgebied van het dorp West: geen 'goede ruimtelijke ordening' dus. Zeker niet in het randgebied naar de Waddenzee en het Groene Strand (PKB-III)". Daaraan valt nog toe te voegen dat het bouwplan strijdig is met de natuurwaarden, de milieuzonering en het huidige aangrenzende dagrecreatieve gebruik vanuit de aspecten van verkeer, parkeren, lichtvervuiling, woningbouw, zichtvervuiling, welbevinden e.d. De geplande toegangsweg naar het Groene Strand is een ruimtelijk-juridische strijdigheid. Op 7 juli 2009 sprak de gemeenteraad voor het B&Y-terrein haar voorkeur uit voor woningbouw boven recreatiewoningen. En geen hoogbouw. Dit laatste uiteraard in relatie tot de omringende woonbebouwing.

De conclusies van SOS blijven onveranderd:

a. de publiek-private planvorming rond het B&Y-terrein is weinig transparant, democratisch en gewetensvol. De gemeenteraad heeft zich laten intimideren en de burgers worden om de tuin geleid;
b. er is geen 'noodzaak' of 'deugdelijke motivering' tot bestemmingsplan-wijziging vanuit het 'algemeen belang'. Niet de grondeigenaar bepaalt de bestemming, maar de gemeenteraad;
c. het bouwontwerp past niet bij 'het eilander eigene' (authenticiteit) naar stedenbouwkundige structuur en -functies ('Goede ruimtelijke ordening'), en naar schaalgrootte en beeldkwaliteit ('Welstand', massaliteit). Dit in relatie tot het kleinschalige dorp West-Terschelling met de status van Waardevol Dorpsgebied A en het hogere beleid in de PKB-Waddenzee III en andere beleidskaders;
d. het ontwerp-Bestemmingsplan B&Y-terrein (met de ontwerp-Omgevingsvergunning) moet door het College van B&W of de gemeenteraad worden ingetrokken wegens een veelheid aan beleidsmatige, inhoudelijke en procedurele gebreken;
e. een ander bestemmingsplan moet door de gemeente voor deze locatie worden opgesteld waarin gewetensvoller met de kwetsbare locatie aan het Groene Strand en de dorpsrand van West wordt omgegaan. Niet vanuit een private 'inhoud- en winstmaximalisatie' (bestemmingswinst), maar vanuit een publieke 'Goede ruimtelijke ordening' en 'Welstand';
f. Segesta kan anders beter de door haar gewenste bedrijfsloodsen bouwen op grond van het vigerend Bestemmingsplan en haar daartoe strekkende Omgevingsvergunning. Haar chantagemiddel is bot.

Namens het SOS-bestuur,

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 4

[redacted]

INGEKOMEN
24 NOV 2017
Terschelling
NR 58687

Aan:
Gemeente Terschelling
College van Burgemeester en wethouders
Postbus 14
8880 AA West-Terschelling

Onderwerp: Zienswijze Bestemmingsplan B&Y, identificatienummer NL.IMRO.0093.BP2017BYterrein-ON01

West-Terschelling, 24 November 2017

Geachte dames en heren,

Helaas kunnen vernemen dat u voornemens bent Segesta haar gang te laten gaan op het B&Y terrein.
Onder het mom van de bevolking bij het ontwerp te betrekken werden er 3 ontwerpen gepresenteerd waarvan er slechts 1 een beetje in de buurt kwam van wat mijns inziens wenselijk en passend is. Nadat een meerderheid van de aanwezigen zich ha uitgesproken voor dit ontwerp, werd er nog over vergaderd om het te doen lijken of er nog inspraak zou zijn over dit ontwerp.
Het merendeel vond tijdens de vergadering het ontwerp te hoog en te massaal.
Dit was aan de hand van de gemaakte impressies en tekeningen. Nu blijkt ook nog eens achteraf dat deze impressies totaal niet overeenkomen met de werkelijkheid en is het eigenlijke ontwerp nog hoger dan men eerst deed voorkomen. Een en al gegoochel met peilen, en een scheve voorstelling van de werkelijkheid.
Dit schept geen vertrouwen en doet de schijn van goede intenties, zoals die er in het begin waren door de bevolking inspraak te bieden, verdampen.
Het kan toch niet de bedoeling zijn dat zo,n hoog gebouw het eerste is wat men ziet als men met de boot aan komt. Lijkt mij dat niemand er mee gebaat is om zo'n enorm kolossaal bouwwerk toe te staan. Dit past niet bij Terschelling, en al helemaal niet aan de kust.
Overal in Nederland probeert men de kust te beschermen tegen hoogbouw, beschermdekust.nl is hier een mooi voorbeeld van.
Maar op Terschelling, natura 2000 gebied en wereld erfgoed gaan we dat gewoon toestaan? Triest en erg jammer dat hier zo mee wordt omgesprongen.
Wellicht toeval maar door het project adres te zetten op Zwarteweg 1, is het makkelijk verbergen dat het om bebouwing aan de aan de kust gaat.
Tevens zal dit een enorme toename in parkeerdruk en verkeers toename geven, niet alleen bij het groene strand maar ook op de Zwarteweg en Westerbuurtstraat. 19 auto's erbij, nu kunnen de mensen van de zwarte weg de auto al niet kwijt. En er mag dan wel een parkeergarage

onderkomen maar kan me niet voorstellen dat de auto's altijd direct in de parkeergarage parkeren.
Nog een goede reden om het aantal recreatie appartementen te verminderen en de schaal van het ontwerp te verkleinen.

Overigens meen ik dat gelet op de richtafstanden, Wet- en Regelgeving dit appartementencomplex daar niet gebouwd mag worden.

Ook de verhouding recreatie appartementen/woningen is niet volgens de wensen van de gemeente, ik geloof dat ik iets gehoord heb dat het college graag 50/50 had gezien. 19 op 4 komt niet echt in de buurt.

Ook de geplande woningen aan de Zwarteweg zijn te hoog, en zullen veel licht ontnemen aan de huizen die hier tegenover staan maar ook aan de tuinen van de woningen van de Westerbuurtstraat. Ook het ontwerp van deze woningen zou lager kunnen door een andere kap contstructie te kiezen (mansardekap) waardoor het ook goed bij de rest van de huizen zal passen.

Ook lees ik dat men wil afzien van de milieu effect rapportage, nog iets waar ik niet bij kan. Natura 2000 gebied en dan zo onzorgvuldig omgaan met de natuur en milieu, ik zie absoluut geen reden om dit niet te doen! En alle redenen om het wel te doen. Er wordt immers half in het duin gebouwd, de bouwgrond is van een voormalig bouwbedrijf waar ook nog eens bekend van is dat er asbest houdend materiaal aanwezig is/was. Reden genoeg om hier zorgvuldig mee om te gaan en zeker niet te luisteren naar de projectontwikkelaar en eventueel deskundig advies inwinnen van een derde partij alvorens tot besluitvorming te komen.

Ik hoop van harte dat u allen ziet dat de schaal te groot is en niet past, en dat u wellicht Segesta kan sturen naar een kleinschaliger en beter passend ontwerp. Wellicht dat er dan eens een mooi eind komt aan deze langslepende kwestie.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Zienswijze 5

INGEKOMEN

29 NOV 2017

Terschelling

NR 58724

AANGETEKEND
Gemeente Terschelling
T.a.v. het College van Burgemeester
en Wethouders
Postbus 14
8880 AA West-Terschelling

Tevens per email: gemeente@terschelling.nl

West-Terschelling: 27 november 2017

Betreft : **Zienswijzen**
Inzake : Ontwerp bestemmingsplan "B&Y terrein" en ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen op de voormalige B&Y locatie – Zwarteweg 1 aan de Zwarteweg en aan het Groene Strand te West-Terschelling.

Geacht College,

Bij deze dient ondergetekende, [redacted] zienswijzen in tegen het Ontwerp bestemmingsplan "B&Y terrein" en tegen de ontwerp Omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen op de B&Y locatie – Zwarteweg 1 aan de Zwarteweg en aan het Groene Strand te West-Terschelling, welke ter inzage zijn gelegd door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Terschelling (hierna te noemen '*Gemeente*') van 20 oktober 2017 tot en met 30 november 2017.

Coördinatieregeling
Bij besluit van 20 juni 2017 heeft de gemeenteraad van de Gemeente Terschelling besloten de coördinatieregeling toe te passen voor de realisatie en herinrichting van het B&Y terrein. Hierdoor lopen de procedures van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijk op.

Wij zijn van oordeel dat het besluit tot toepassing van de coördinatieregeling in het onderhavige geval niet had mogen worden genomen en zullen daartegen in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State nog een rechterlijke uitspraak verzoeken. Een exceptieve toetsing van de toepassing van de coördinatieregeling is daarmee mogelijk en kan leiden tot het buiten toepassing blijven van het besluit indien het in strijd is met een wettelijk voorschrift dan wel indien het in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente, om de verschillende belangen, die bij het nemen van het besluit betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Wij zijn uitdrukkelijk van oordeel dat er in het onderhavige

geval geenszins sprake is geweest van een zorgvuldige afweging van belangen, zeker niet van de belangen van omwonenden of die van de andere burgers van Terschelling.

Door toepassing van de coördinatieregeling worden de processuele mogelijkheden van de burgers immers behoorlijk ingeperkt. Daar waar de gemeente op de hoogte is van de grote weerstand vanuit omwonenden en de overige burgers van Terschelling had het juist op de weg gelegen de burgers des te meer te betrekken bij de voorbereidingen van de plannen en de juridische mogelijkheden zo uitgebreid mogelijk te houden. De toepassing van de coördinatieregeling dient dan ook door uw Gemeente goed en zorgvuldig te worden onderbouwd en gemotiveerd. Wij zijn thans van mening dat in dit geval de coördinatieregeling niet had mogen worden toegepast en bij een zorgvuldige besluitvorming en belangenafweging ook nimmer zou zijn toegepast.

Opmerkelijk hierbij is het geval dat aan de private partij, Segesta, reeds door de gemeente Terschelling een omgevingsvergunning is afgegeven voor de bouw van 5 bedrijfsloodsen. Tegen deze vergunning loopt thans nog een beroeps procedure bij de Bestuursrechter (Rechtbank Noord-Nederland). Segesta heeft er niet voor gekozen deze omgevingsvergunning in te trekken maar naast deze vergunning een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen alsmede ook een nieuw bestemmingsplan op te laten stellen. Ondanks de reeds (nog maar net) afgegeven vergunning aan Segesta voor de bouw van 5 bedrijfsloodsen op het onderhavige B&Y terrein heeft de Gemeente aldus toch besloten – zonder enige motivering of onderbouwing – om de coördinatieregeling toe te passen op hetzelfde terrein voor een volledig nieuw bestemmingsplan en een volledig afwijkende omgevingsvergunning. In een dergelijke situatie zou de Gemeente juist een extra goed gemotiveerde en onderbouwde beslissing moeten nemen omtrent de coördinatieregeling en dan tot het besluit moet komen dat in dit geval de coördinatieregeling aldus niet op zijn plaats is.

Ontwerp bestemmingsplan "B&Y terrein"

Algemene punten en Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur
Als eerste dient hier te worden opgemerkt dat er in het onderhavige geval geen sprake is van een door of in opdracht van de gemeente opgesteld bestemmingsplan, maar een bestemmingsplan opgesteld door of in opdracht van de private partij Segesta. Hiermee wordt direct al duidelijk dat het door dan wel in opdracht van Segesta opgestelde bestemmingsplan niet is opgesteld vanuit publiek belang (ruimtelijke ordening) maar vanuit een privaat belang (financieel).
De opsteller van het bestemmingsplan dient dan ook niet als onafhankelijk te worden beschouwd.

Vanwege deze omstandigheden is het dan ook aan de gemeente om juist extra zorgvuldig en kritisch naar het bestemmingsplan te kijken en toetsen alvorens zij deze ter inzage leggen. En dat is nou net niet gebeurd. Sterker nog de gemeente heeft

helemaal niet kritisch en zorgvuldig naar het bestemmingsplan gekeken maar heeft er juist een hoger belang aan toegekend dat de private partij Segesta de mogelijkheid zou hebben om op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verkrijgen voor de bouw van recreatieappartementen en woningen in een kwetsbare omgeving.

De opstelling van de gemeente ten opzicht van de nog maar pas geleden door deze zelfde gemeente afgegeven omgevingsvergunning aan Segesta voor hetzelfde terrein op basis van het vigerende bestemmingsplan voor de bouw van 5 bedrijfsloodsen – alwaar nog een beroepsprocedure tegen loopt – is onbegrijpelijk. Het laat ook dan ook op geen enkele wijze zien dat de belangen van de burgers van Terschelling nog de publieke belangen van Terschelling (zowel op natuurgebied als op ruimtelijke ordening etc.) door de gemeente in haar voorbereiding en besluitvorming serieus zijn meegenomen.

De gemeente is door het vorengaande te makkelijk voorbij gegaan aan diverse juridische eisen van ruimtelijke ordening alsmede ook aan de algemene publieke belangen die zij moet dienen teneinde de private partij tegemoet te komen.

Juist nu de gemeente bekend was en is met de enorme weerstand tegen deze plannen van Segesta had het op de weg van de gemeente gelegen – wilde zij haar medewerking blijven geven aan deze plannen – er voor zorg te dragen dat zij al haar beslissingen goed onderbouwd en gemotiveerd zou hebben genomen en zorgvuldig zou hebben voorbereid. Helaas is dit dus niet gebeurd. De gemeente heeft niet voldaan en daarmee strijdig gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Afstandsrichtlijnen van de VNG

De VNG geeft afstandsrichtlijnen. De Raad van State heeft in haar vaste jurisprudentie aangeven dat deze afstandsrichtlijnen in beginsel gevolgd moeten worden. Enkel en alleen wanneer dat door een extra motivatie en onderbouwing kan worden aangegeven is in sommige bijzondere gevallen een kleinere afstand mogelijk is. Let op: dit is echter niet snel het geval. Het moet echt gaan om een zeer bijzonder geval en onder meer het woon- en leefklimaat mag geenszins worden aangetast.

Zo zijn er richtlijnen van 30 meter afgegeven door de VNG. In het bestemmingsplan zoals dat door Segesta is opgesteld staat ook vermeld dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de ruimtelijk functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies zoals woningen goed dient te worden uitgevoerd. Voorts wordt aangegeven dat er gebruik gemaakt kan worden van de door de VNG gepubliceerde richtlijnen.

Dit is een verkeerde aanname. Er moet gebruik gemaakt worden van de VNG richtlijnen, en er mag alleen van afgeweken worden met een goede onderbouwing en

motivering en alleen in bijzondere gevallen zo leert de jurisprudentie van de Raad van State ons.
In het bestemmingsplan van Segesta wordt op geen enkele wijze aan deze laatste vereisten voldaan. Er mag dan ook niet afgeweken worden van de VNG richtlijnen (in dit geval 30 meter).

In de uitspraak van de Raad van State d.d. 19-06-2013, welke uitspraak specifiek over dit gebied op Terschelling gaat, is terug te lezen dat voorheen zelfs een afstand van 50 meter werd aangehouden tussen in dat geval Paviljoen De Walvis en de omringende woningen. Dit is door de richtlijnen van de VNG nu terug gebracht naar 30 meter. Door de belangrijke duurzame milieukundige staat van dit specifieke natuurgebied/stuk Terschelling zal het bijna onmogelijk zijn af te wijken van de 30 meter afstandsrichtlijn. In het bestemmingsplan van Segesta wordt er geenszins voldaan aan deze afstand tussen de woningen en omringende percelen en bebouwing. Wij verwachten dan ook van uw gemeente dat zij de 30 meter afstandsrichtlijn in acht houden dan wel met een zeer goede en zorgvuldige en goed gemotiveerde beslissing hieromtrent komen, welke thans ontbreken.

Bestemming Wonen 1 en Wonen 2
Uw gemeente heeft 2 bouwkavels aan Segesta toegezegd. Ongeveer 1150m2 voor 2 bouwkavels met de bestemmingen W1 en W2. Daarbij mag W1 10 meter hoog worden en W2 11 meter hoog. W1 en W2 gaan elk 50% van de bebouwing uitmaken. Het gaat om 19 recreatieappartementen en 4 woningen.

Ten eerste dient hier vermeld te worden dat de gemeente nalaat aan te tonen wat de noodzaak is geweest om de huidige vigerende bestemming "bedrijven" om te zetten in "Wonen 1 en 2". Er wordt geen enkele, althans onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd noch beargumenteerd welke noodzaak er zou zijn om over te moeten gaan tot deze ingrijpende bestemmingswijziging. Nu dit de hoofdreden van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is had de gemeente (of de opsteller van het bestemmingsplan in opdracht van Segesta dan wel de gemeente) juist hier meer aandacht aan moeten besteden.

Alhoewel in het bestemmingsplan van Segesta de bestemmingen W1 en W2 zijn opgenomen gaat het – hoofdzakelijk - om Recreatie. Immers is het (hoofd)doel om er 19 recreatieappartementen te bouwen. In dat geval is de bestemming in het bestemmingsplan volgens ons misleidend en onterecht. Niet alleen voor het huidige plan van Segesta en de daarop aangevraagde omgevingsvergunning, maar ook voor eventuele toekomstige plannen.

Naast het voormalig B&Y terrein ligt het dorpsgedeelte dat in het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld als waardevol beschermd dorpsgebied met maximale bouwhoogten van 7 t/m 8,5 meter. Het gaat dus om een waardevol gebied dat beschermd moet worden. Door de bouwplannen van Segesta en de mogelijkheden die het bestemmingsplan van Segesta hiertoe biedt - en welke de Gemeente aldus

heeft overgenomen - wordt er afbreuk gedaan aan het waardevolle gebied. Dit wordt volledig onderkent, althans heeft de gemeente niet onderbouwd op welke gronden er afgeweken zou mogen en kunnen worden van en geen rekening meer behoeft te worden gehouden met het waardevolle gebied waarin het onderhavige B&Y terrein ligt. Daarbij wordt er niet, althans onvoldoende aangegeven waarom het bestemmingsplan zou passen binnen de beleidskaders op regionaal, provinciaal en landelijk gebied.

Metingen en peil

Zoals hiervoor benoemd, zijn er een aantal bouwhoogten gekoppeld aan de bestemming W1 en W2. De vraag is echter hoe dit gemeten gaat worden. Wij hebben begrepen dat er met vier peilniveaus gewerkt gaat worden.
Naar het oordeel van ons overschrijden de bouwplannen van de appartementen de maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit is er met name ingelegen dat men met een ophoging zit in verband met de aanleg van de garage waardoor er sprake is van een verhoogd bouwpeil. De discussie ligt dan ook voor welke meters meetellen voor de maximale bouwhoogte. In het bestemmingsplan gaat men uit dat men mag meten vanaf het maaiveld (en dus tellen "ondergrondse" meters van bijvoorbeeld de parkeerkelders niet mee). Dit is onjuist. Deze meters dienen ook mee te tellen. Daarbij is het zo dat de kunstmatige verhogingen of verlagingen van het maaiveld om aan de bouwvoorschriften te voldoen niet mogen worden mee gemeten.

Kortom er is veel vaag en onduidelijk waardoor er te veel vrijheid aan de private partij wordt gegeven en te weinig zekerheid aan derden/burgers. De Gemeente dient hier eerst duidelijkheid in te verschaffen.

Milieu en natuur

Naar het oordeel van ons voldoet het ontwerp bestemmingsplan niet aan de vereisten met betrekking tot de bescherming van de natuur en het milieu. Er is geen MER opgemaakt hetgeen in dit geval (kwetsbaar gebied) wel in de lijn der verwachting had gelegen. Ook de onderbouwingen in het ontwerpbestemmingsplan omtrent natuur en milieu zijn onvoldoende. Wij zijn van oordeel dat de gegeven onderbouwingen en motiveringen onjuist zijn. Dit zullen zij in een eventuele beroepsprocedure aantonen door een onafhankelijk deskundige rapport hieromtrent op te laten stellen. Gezien de daarmee samenhangende kosten is dat voor het indienen van deze zienswijzen nog niet gedaan. Het ligt (of lag) eigenlijk op de weg van de gemeente om dat bij de besluitvorming rondom het onderhavige bestemmingsplan reeds zelf te doen c.q. nader te onderzoeken. Wij geven de gemeente dan ook nog de kans dat verder zelf op te pakken naar aanleiding van deze zienswijze alvorens zij over zullen gaan tot het daadwerkelijk vaststellen van een definitief bestemmingsplan.

Welstand

Het advies dat de adviescommissie voor de Ruimtelijke kwaliteit heeft geven omtrent de lopende kwesties is mager en onvoldoende onderbouwd. Er lijkt sprake te zijn van "wishfull thinking" in de richting van de plannen van Segesta in plaats van een objectieve realistische beoordeling en advies. Hetgeen de taak is van zowel de Welstandscommissie als van de Gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor een gedegen welstandsadvies. Zij dient uiteindelijk haar besluit(en) te onderbouwen met een zorgvuldig en gedegen welstandsadvies en niet met een standaard advies zonder inhoudelijke motivering en beargumentatie. De gemeente moet er voor zorgdragen dat er alsnog een nieuw zorgvuldig welstandsadvies zal worden opgesteld. Kortom het bestemmingsplan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Tevens laten wij U een bijlage inzake deze zienswijze toekomen.

Ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen op de B&Y locatie Zwarteweg 1 aan de Zwarteweg en het Groene Strand te West-Terschelling

Algemene punten en Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur

Er is reeds een omgevingsvergunning aangevraagd door Segesta voor het voormalig B&Y terrein. Deze aanvraag is ook door uw Gemeente reeds gepubliceerd en in behandeling genomen alvorens het ontwerpbestemmingsplan was opgesteld/gepubliceerd. Deze aanvraag dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan van Segesta. Kortom de door Segesta aangevraagde omgevingsvergunning moet getoetst worden aan het door Segesta zelf opgesteld bestemmingsplan. U zult begrijpen dat Segesta er zorg voor zal hebben gedragen dat de omgevingsvergunning de toets van het bestemmingsplan zal doorstaan. De grote vraag is echter of de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan wel aan de wettelijke en geldende normen en vereisten voldoet. Een taak van uw Gemeente! De Vraag die nu voorligt is dan ook of uw Gemeente aan haar verplichtingen heeft voldaan en het ontwerpbestemmingsplan alsmede de ontwerp omgevingsvergunning wel degelijk kritische heeft bekeken en getoetst en via een zorgvuldige besluitvorming is gekomen tot het publiceren van de onderhavige stukken.

Voorts is het zo dat Segesta reeds eerder een omgevingsvergunning voor hetzelfde terrein heeft aangevraagd en toegewezen heeft gekregen. Deze vergunning zag echter op bedrijfsunits in plaats van op recreatiewoningen/woningen. Deze vergunningverlening ligt nog steeds in een juridisch procedure aan de bestuursrechter van de Rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen voor. Blijkbaar voelen zowel uw Gemeente en Segesta de bui al hangen dat de vergunning verlening door de Rechter hoogstwaarschijnlijk zal worden vernietigd dan wel op enigerlei wijze zal worden beperkt.
Reden waarom Segesta thans een vergunning voor recreatiewoningen/woningen heeft aangevraagd. Uw gemeente heeft deze aanvraag in behandeling genomen

wetende dat de vorige verleende vergunning (welke niet is ingetrokken) thans nog onder de rechter ligt. Hierdoor maakt uw gemeente deze juridische procedure illusoir en heeft u mij en de overige burgers die deze procedure hebben opgestart niet alleen aan het lijntje gehouden maar tevens ook op kosten gejaagd terwijl uw Gemeente ondertussen met Segesta reeds aan onderhavige andere plannen werkte. Dit dient gekwalificeerd te worden als onbehoorlijk bestuur.

Uw gemeente gaat aldus nu een Omgevingsvergunning toetsen aan een bestemmingsplan welke noch geen formele rechtskracht heeft c.q. formeel vigerend is. Hierdoor wordt er van uw gemeente extra zorgvuldigheid en een uitgebreidere motivering verwacht rondom de besluitvorming. Met name de rechten en belangen van de overige (naast Segesta) burgers en inwoners van uw Gemeente dienen hierbij niet vergeten te worden.

De door de gemeente opgegeven motivering waarom de ontwerp Omgevingsvergunning van Segesta wel zou passen binnen het ontwerp bestemmingsplan (niet erg verassend als je je bedenkt dat beiden gelijktijdig door dezelfde private partij met dezelfde belangen zijn opgesteld) maar niet binnen het vigerende bestemmingsplan is onbegrijpelijk. Er zou, nu de ontwerpvergunning past binnen het ontwerpbestemmingsplan, volgens de gemeente geen beletsel zijn voor het afgeven van de vergunning.
Een ieder kan inzien dat dit vanzelfsprekend nimmer een deugdelijke motivering of onderbouwing kan vormen voor het afgeven van de vergunning. De Gemeente heeft hier geenszins haar publieke taak correct uitgevoerd laat staan dat zij de algemene beginselen van behoorlijke bestuur in acht heeft genomen. De belangen van ons noch die van de overige burgers van Terschelling noch die van een goede ruimtelijke ordening en een kwetsbare natuur zijn door de gemeente meegewogen in haar besluitvorming.

Kortom er is sprake van strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

<u>Welstand</u>
Het advies dat de adviescommissie voor de Ruimtelijke kwaliteit heeft geven is mager en onvoldoende onderbouwd. Er lijkt geen sprake te zijn geweest van een objectieve realistische beoordeling en advies. Hetgeen de taak is van zowel de Welstandscommissie als van de Gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor een gedegen welstandsadvies. Zij dient uiteindelijk haar besluit(en) te onderbouwen met een zorgvuldig en gedegen welstandsadvies en niet met een standaard advies zonder inhoudelijke motivering en argumentatie. De gemeente moet er voor zorgdragen dat er alsnog een nieuw zorgvuldig welstandsadvies zal worden opgesteld. Kortom de Omgevingsvergunning voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Al hetgeen onder het kopje: Ontwerp bestemmingsplan "B&Y terrein" is opgenomen geldt voor het overige ook met betrekking tot de Omgevingsvergunning. Door het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling kunnen beide besluiten niet los worden gezien van elkaar. De zienswijzen op beide vlakken dienen dan ook voor beide besluiten te worden meegenomen.

Tevens laten wij U ook hier een bijlage bij de zienswijze ontwerp Omgevingsvergunning toekomen.

Conclusie

Concluderend dient dan ook gesteld te worden dat het ontwerpbestemmingsplan "B&Y terrein" en de ontwerp Omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen op de B&Y locatie - Zwarteweg 1 aan de Zwarteweg en aan het Groene Strand te West-Terschelling dienen te worden aangepast op alle zaken zoals in deze zienswijzen plus bijlagen staan benoemd.

Redenen waarom ondergetekende u verzoekt deze zienswijzen plus bijlagen over te nemen en het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp Omgevingsvergunning zoals voornoemd aan te passen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage Zienswijze ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein

Beoordeling van het ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein , met belangrijke punten t.b.v. de zienswijze.

Wiens brood men eet, wiens woord men preekt.

BügelHajema Ruimte voor de Leefomgeving
Helaas zien wij daarvan weinig terug en aanwezig in het Bestemmingsplan B&Y terrein plus 7 separate bijlagen.
Het plan en de uitleg plus bijlagen getuigen niet van de vereiste kwalitatieve objectiviteit .

Separate bijlage 1. Raadsbesluit Ontwerpbestemmingsplan B&Y.
Dit raadsbesluit typeert de minachting van de Terschellinger politiek voor de leefomgeving en voor de burgers.
Dit raadsbesluit is gebaseerd op inferieure afspraken van verantwoordelijke wethouders met Segesta.
Chantage van het bestuurlijk apparaat middels een dwangmiddel (de vergunning voor 5 bedrijfsunits wordt pas ingetrokken, na finale vaststelling i.g.v. beroep van Raad van State. Tot die tijd blijft de vergunning voor de bedrijfsloodsen van toepassing en kunnen die loodsen gebouwd worden : Blz.3-Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning).
dit raadsbesluit is geheel gebaseerd op de "Aanmeldnotitie B&Y terrein d.d. 10 juli 2017 ", terwijl wij nu kennis nemen van de conceptnotitie d.d. 7 augustus 2017, een notitie die wij hierbij gaan behandelen, maar , die ondergetekende nu al wenst te betitelen als " Drijfzand ".

Gemakshalve wordt er in het Raadsbesluit ook nog even afscheid genomen van een Milieueffectrapportage – " Op grond van artikel 2 lid 5 besluit M.E.R. géén Milieueffectrapportage op te stellen.
Dit kan helaas allemaal in de Nederlandse gemeente Terschelling waar Natuur en Milieu "hoog in het vaandel staan" en waar in de gemeenteraad en bij de gemeentelijke adviseurs hierover nagenoeg géén specifieke kennis aanwezig is en men ook nog eens alles heeft uitbesteed aan de projectontwikkelaar.
Kunnen wij het nog absurder maken , helaas wel !
M.b.t. de basis van dit Raadsbesluit het volgende:
De PKB – Waddenzee 111 stelt : Bebouwing aan de randen van de Waddenzee is Alléén mogelijk als het gaat om een Dwingende reden van Openbaar Belang.
Deze PKB – Waddenzee 111 is BügelHajema waarschijnlijk "ontgaan ", echter deze PKB is zéér belangrijk voor het Bestemmingsplan.
Gemakshalve wordt gesteld: Het projectadres is Zwarteweg 1 en ..... O ja het Recreatie appartementencomplex ligt met de voorzijde aan het Groene Strand c.q. de Waddenzee en wenst men te ontsluiten via het Groene Strand.
Ergo: Dit Raadsbesluit is in strijd met Wet – en Regelgeving aangenomen.
Het Gemeenteblad 2017/61 – Ontwerp Bestemmingsplan B&Y terrein geeft summiere informatie over dit belangrijke punt, de PKB wordt geheel niet genoemd.

De woningen aan de Zwarteweg zijn totaal afwijkend van de bestaande bebouwing, de "trukendoos" moet uitkomst bieden, ondergetekende citeert: De herinrichting van het B&Y terrein sluit aan bij de bepalingen in het Bestemmingsplan West-Terschelling, heel leuk gebracht, toen ondergetekende dit gebied als zienswijze en als beroepsstuk bij de RvS in bracht heeft het college van B&W alles uit de kast gehaald om dit niet te laten plaats vinden.
We vervolgen met de " trukendoos": Wel is specifiek voor dit bouwplan (dat via de Coördinatieregeling 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.
Ongelofelijk wat er gebeurt als je als overheid alles overdraagt aan de projectontwikkelaar.
En dan de inbreng van Welstand, schaamachtig dat je binnen je beroepsgroep op West-Terschelling een dergelijk bouwplan met 19 recreatieappartementen en 4 woningen, naastgelegen aan een waardevol dorpsgebied, durft te voorzien van goedkeuring: Een verantwoorde oplossing uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en stedenbouw !
Prince Charles zei tegen de Welstandarchitecten in London-city: "Shame on you", om de verminking van de city te benoemen.

Bedrijfsmatige exploitatie.
Ook hier wordt de regelgeving – bedrijfsmatige exploitatie – los gelaten.
Waarom ? Omdat dit punt niet is opgenomen in het Ruimtelijk kader , dat door de gemeenteraad is vastgesteld en ook niet in het voorliggende Bestemmingsplan is opgenomen !
Dit heeft een reden: Omdat dit complex recreatiewoningen daar volgens de vigerende regelgeving niet gebouwd mag worden en het toch door de projectontwikkelaar als een unieke situatie wordt ingebracht ! Zelfs géén precedentwerking.
De bestemming is gewoon een terrein met recreatiewoningen, Bestemming Recreatie – 2, daarvoor gelden o.a. richtafstanden van 30 meter tot woonhuizen en dan is het einde verhaal!
Daarom creëren we een Unieke situatie: Recreatie – appartementengebouw wordt de bestemming, géén bedrijfsmatige exploitatie en er zijn géén belemmerende bepalingen meer !, maar zo werkt het toch echt niet.
Bestemming Recreatie – appartementengebouw, dan wordt het terrein aangemerkt voor recreatie, dus de functie logies, dit impliceert bedrijfsmatige exploitatie.

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 is fout benoemd: Dit moet zijn aan de Zwarteweg.
Dit vastgestelde ruimtelijk kader is de basis voor het ontwerp Bestemmingsplan dat is opgesteld.
Het ruimtelijk kader is niet in overeenstemming met de vigerende wet –regelgeving.
Op 20 juni 2017 heeft de raad besloten de Coördinatieregeling ex. Artikel 3.30 wet R.O. van toepassing te verklaren voor het Bestemmingsplan en de Omgevingsvergunning.
Gemeenteraad en college kenden deze regeling niet, deze regeling werd hen aangereikt door BügelHajema, want zonder deze Coördinatieregeling zouden ze al grote problemen krijgen bij de Bestuursrechter, nu kon men naar beide besluiten verwijzen , hiermee rookgordijnen leggen en de Raad een rad voor de ogen draaien en dat is ze tot nu toe goed gelukt.

Juridische gevolgen/ fatale termijnen/ handhaving.

De aanmeldnotitie.

Deze notitie heeft ondergetekende betiteld als drijfzand.

De m.e.r. is wel nodig, de fysieke kenmerken van de gehele activiteit zijn fors te noemen en hebben invloed en effecten op het milieu, tevens is er sprake van een forse verkeer aantrekkende werking – 150 tot 170 voertuigbewegingen per dag, allemaal zware dieselvoertuigen met een hoge en NO^2 uitstoot en hoge PM 10 en PM 2,5 waarden, het betreft afvoer bouw- en sloopmaterialen, grondverzet en aanvoer bouwmaterialen.

Tevens is er nog steeds asbest aanwezig, er zou gesaneerd zijn, door wie ?, wanneer en waar is het saneringsrapport.

Het plan is zeker géén nibm plan (niet in betekenende maten)gelet op de luchtkwaliteit.

Ook zijn de cijfers m.b.t. de Verkeer aantrekkende werking van de 19 recreatiewoningen en de 4 woningen veel hoger dan aangegeven.

Verkeersgeneratie (gemiddeld) 4 woningen: 31,2

Verkeersgeneratie (gemiddeld) 19 recreatiewoningen: 76,4

Het planvoornemen leidt tot een toename van 108 voertuigbewegingen per dag !

De eigenaren stallen er permanent hun gebruikswagens voor o.a. strand rijden enz. en de huurders (logiesgebruikers) nemen allen hun auto's mee. De rapportage onder Hoofdstuk 2 rammelt aan alle kanten, het gaat hier beslist niet om een kleinschalige activiteit.

Ondergetekende heeft een slopersbedrijf aangesproken en zij stellen klip en klaar, helaas veroorzaken wij nog altijd veel overlast. Geluidsoverlast, stofoverlast en luchtvervuiling, alleen door het inpakken van het complex, kunnen we deze ongemakken behoorlijk reduceren.

Elektrische tractie, wordt helaas nog nagenoeg niet gebruikt, vermindert de luchtvervuiling en het geluid drastisch.

De verkeersgeneratie zal dusdanig zijn / worden dat vanuit dit perspectief zeker problemen m.b.t. de verkeersafwikkeling mogen worden verwacht.

Gelet op de activiteiten en gelet op de locatie van de bouwplaats aan de Waddenzee en direct gelegen aan de woonhuizen van het dorp , zijn vanuit deze activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het Milieu te verwachten.

De milieugevolgen zijn niet voldoende in beeld gebracht en het is nodig om een milieueffect rapportage op te stellen.

De Coördinatieregeling

Het gepresenteerde plan kan op deze locatie niet gerealiseerd worden !

Gelet op de kwetsbare omgeving , gebied van rust en stiltegenieting gelegen aan de Waddenzee, nabij Natura 2000 gebieden en een waardevol dorpsgebied , kan dit plan aldaar niet gerealiseerd worden.

Een kleinschalig plan, zoals door ons aangegeven, zou misschien kunnen, echter ook dit plan verdraagt géén Coördinatieregeling.

We lezen dat de Provincie met dit Bestemmingsplan kan instemmen, onbegrijpelijk, moeten wij nu ook al aan de deskundigheid van de Provincie gaan twijfelen?

Dit plan is niet goed gelezen en niet goed beoordeeld naar vigerende wet- en regelgeving voor deze unieke plek.

Belang voor toerisme/ samenleving/ economie

Voor de samenleving géén enkel positief belang, slechts negatieve effecten.
Voor het toerisme in het algemeen, géén enkel belang, slechts negatieve effecten.
Voor de toeristen in de recreatieappartementen, enig belang, namelijk het mooie uitzicht.
Voor de economie (landelijk) enig belang, voor de lokale economie kan het negatief gaan uitpakken – aangezien bijna 25000 toeristen van Terschelling zich negatief over deze plannen uitlaten.

Communicatie/ interactiviteit

Helaas is dat éénrichtingsverkeer geweest.

Welstand

Een onbegrijpelijk advies voor een dergelijk appartementencomplex, dat daar overigens zo niet gebouwd mag worden.

Milieuzonering

Deze notitie is onjuist, een planoloog onwaardig, BügelHajema zet zich hiermee zéér slecht op de kaart.

Permanente bewoning

Dit is altijd het uitgangspunt geweest !
Een goed uitgangspunt, waarom deze gemeenteraad op advies van B&W voor de projectontwikkelaar (de initiatiefnemer) heeft gekozen, laat zich raden.
Wij werken aan een WOB verzoek om alle feiten boven tafel te krijgen, B&W heeft daar grote moeite mee, gelet op hun vertragende acties.

Bouwhoogten en peilen

Om de kritiek op de bouwhoogten te verminderen heeft men gekozen voor verschillende peilen.
De kaart met verschillende bouwhoogten en peilen is als bijlage met een langs – en dwarsdoorsnede kaart bij gesloten.
De hoogtekaart is subjectief informatief.
Feitelijk is er één peil, namelijk het peil van de toegangsweg tot het recreatiecomplex, dat ligt op 6.00 meter + NAP.
Het parkeerterrein/ de bevoorradingsweg naar het paviljoen de Walvis is t.h.v. het getekende groen gearceerde bebouwingsvlak 3.60 meter + NAP gemiddeld.
In het groen gearceerde bebouwingsvlak staat géén peil vermeld, volgens de info uit de dwarsdoorsnede/ langsdoorsnede tekening is het peil 5.20 plus NAP.
Het peil van 5.20 meter + NAP voor de in groen aangegeven recreatiewoningen ligt 1.60 meter boven de gemiddelde terreinhoogte aan de Waddenzee zijde.
Hoogte appartementencomplex 10.80 meter + 1.60 meter is 12.40 meter hoog boven het parkeerterrein gelegen, 13.04 meter boven het fietspad en 16.00 meter hoog boven NAP. (zie deze hoogte t.o.v. het duincomplex).
Het eerste (groen aangegeven) recreatiecomplex ligt dan 2.60 meter hoger dan de hoekwoning aan de Westerbuurtstraat 46.
En 9.10 meter hoger dan het naastgelegen paviljoen de Walvis.
De recreatieappartementen in geel hebben een peil van 6.00 meter + NAP, een totale hoogte van 16.80 meter + NAP !
Is dit de Unieke Situatie waarover gesproken wordt.
Ook de 4 woningen komen respectievelijk 15.60 meter boven NAP en 16.10 meter boven NAP.
Is dit beeld overeenkomend met de aanwezige dorpsbebouwing?
Het parkeerpeil wordt aangegeven met 4.20 meter + NAP gemiddeld, dit is onjuist, het moet zijn 3.60 meter + NAP.

Het moge duidelijk zijn dat het aanzicht van dit complex appartementen niet passend is met de omgeving en behoorlijk detoneert met de overige woonhuizen en het paviljoen de Walvis.

Notitie Welstand B&Y terrein

Het ontwerp is drie keer door Hûs en Hiem beoordeeld, dat zegt al genoeg.

Naar het oordeel van de commissie is het aangepast (?) en de kritiek op het ontwerp is naar het oordeel van de commissie uiteindelijk in voldoende maten ondervangen.

Deze mening wordt door ons ([redacted] van West-Terschelling en onze gasten niet gedeeld.

Plaatsing

Als er toch bebouwing wordt toegestaan wensen wij de rooilijn verder terug, tevens 1 woonblok minder langs het duin en twee verdiepingen (8 meter hoog) hoog.

Hoofdvorm

Het appartementencomplex oogt als een monoliet.

Het is te hoog, te rijzig, heeft géén enkele aansluiting met de naastliggende woningen noch met de doorsnee woning op West-Terschelling.

Aanzichten

De indeling is overwegend verticaal, het plan voldoet hiermee aan de richtlijn, zo wordt het gesteld. Dat is het probleem, de richtlijn is aangegeven door de projectontwikkelaar en daardoor is een overwegend verticaal aanzicht ontstaan, niet om aan te zien met deze hoogte, één verdieping minder hoog geeft al een véél vriendelijker aanzicht.

Wij begrijpen absoluut niet dat de Welstandscommissie stelt: "De ontwerper is erin geslaagd om een ontwerp te realiseren dat voldoet aan de beleidsintentie voor het waardevol dorpsgebied, een gotspe.

De gemeente heeft géén ruimtelijke kaders gesteld, dat heeft de projectontwikkelaar gedaan en dat heeft de gemeente zo vastgesteld.

Een bedenkelijke ruimtelijke gang van zaken.

Notitie milieuzonering, recreatieappartement.

De gebruiksdruk zal zéér hoog zijn op deze plek, zeker niet minder dan bij permanente bewoning, in het gebruik zal sprake zijn van méér dan een nuanceverschil tussen recreatieve bewoning en permanente bewoning.

De alinea's hierover in de notitie beschreven zijn klinkklare nonsens.

De richtafstanden zoals genoemd en benoemd tijdens de commissievergadering zijn juist, er dient 30 meter afstand tot de aangrenzende woonhuizen te zijn.

Het terrein wordt ingericht voor recreatieve bebouwing, is daar overigens niet toegestaan, de functie wordt logies, de appartementen worden verhuurd, er komt exploitatie, mogelijk bedrijfsmatige exploitatie.

Er is door de insprekers tijdens de commissievergadering gesproken over appartementen die gebouwd zouden worden op een recreatieterrein nabij Midsland er moest ook 30 meter richtafstand aangehouden worden tot de woonhuizen en zo is er ook ingericht.

De vigerende richtafstanden zijn duidelijk ook voor dit recreatie – bouwterrein geldt: 30 meter afstand tot de woonhuizen.

Het gebruik van de appartementen is een "leuk verhaal", maar de VNG richtlijn geldt ook hier, de vergelijking met een kampeerterrein is niet gemaakt, wel met een recreatieterrein nabij een kampeerterrein.

In de appartementsgebouwen worden de appartement voor verhuur gebruikt, een bedrijfsmatige activiteit, daarvoor geldt de richtafstand tot de woonhuizen.
Het amendement van de PB fractie in de gemeenteraad is overduidelijk, 50% recreatieappartementen en 50% woningen, dit wilde de Projectontwikkelaar niet, daarom is het amendement niet aangenomen.
De kreet "wonen mag grenzen aan wonen "is slechts mogelijk op 30 meter afstand.
1. Het project B&Y terrein is een recreatiewoningen terrein.
2. De feitelijke bestemming is ook hier Recreatie-2.
3. De uitspraak van de Raad van State inzake de richtafstand van 30 meter voor de recreatiewoningen op het recreatieterrein van Veldzicht tot woonhuizen heeft ook precedentwerking voor overige recreatieterreinen met recreatieappartementen met woonhuizen nabij.
De kenmerken van de activiteit zijn deels al besproken.
Er is sprake van de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen.
Tevens wordt er een parkeervoorziening aangelegd, vrij fors.
Het gebied is 's avonds een stiltegebied, gehuld in duisternis, dat zal een totale verandering ondergaan, auto verkeer en licht uitstraling zullen dominant worden.
Grondbalans
Het duingebied kent flinke hoogteverschillen, zo was het oorspronkelijk niet, dit is ontstaan door afgraving vanuit het voormalige bouwbedrijf, nu wordt van deze hoogteverschillen misbruik gemaakt om vier(4) peilen te gebruiken om het monolitisch aanzicht dragelijker te maken en de [redacted] meer uitzicht te geven, deze beeldvorming, deze hoogten worden door de bevolking van West-Terschelling en onze gasten afgewezen.
Een flagrante aantasting van dit gebied en het dorpsaanzicht aan de Waddenzee.
De ontsluiting van de recreatieappartementen dient uitsluitend plaats te vinden via de Zwarteweg.
Het aantal recreatieappartementen moet minder worden, om het aanzicht te verbeteren en de verkeerssituatie aanvaardbaar te houden.
Conclusie
Het gaat om een behoorlijke activiteit, waarbij er tijdens de sloop, het grondverzet en de bouw véél overlast voor mens en milieu zal optreden.
Dit plan geeft een verkeersgeneratie die problemen zal geven m.b.t. de verkeersafwikkeling, nu al zijn de wegen Willem Barentszkade, Westerbuurtstraat en Zwarteweg gedurende ongeveer 6 maanden (mei t/m oktober), overvol.
Het groene strand wordt ingericht als rustig gebied, met véél ruimte voor zon – en zee minnende toeristen, veelal met veel kinderen, het aldaar aanwezige fietspad wordt voetpad met gebruik van / voor invaliden met rolstoelen, de stalling voor het fietsgebruik wordt vergroot, elke extra belasting met auto's enz. moet vermeden worden.
Plaats van de activiteit
Het gaat om een milieu gevoelige locatie .
De locatie is verpauperd t.g.v. zéér laakbaar gedrag van de eigenaar, die m.m.v. enige wethouders de sanering van deze locatie niet wenste uit te voeren , het eerste (?) dwangmiddel van de projectontwikkelaar, het tweede bekende dwangmiddel zijn de 5 bedrijfsunits, wij willen dit "gelegaliseerde chantage" noemen.
Toch heeft zich op/in deze locatie fauna weten te ontwikkelen, n.l. de zandhagedis, vleermuizen en de rugstreeppad, allemaal beschermde soorten.

De directe omgeving is het waardevol dorpsgebied, het paviljoen de Walvis een rustplek om bij te komen voor tienduizenden gasten die aldaar genieten van ons prachtig eiland en graag verpozen (het gehele jaar door) aan de Waddenzee – Werelderfgoed en de Natura 2000- gebieden t.w. de Waddenzee, de Noordvaarder en de duinen, gebieden die beschermd zijn en de omgeving die o.a. beschermd is door de PKB – Waddenzee 111.
Het plangebied wil de projectontwikkelaar zo dicht mogelijk aan de Waddenzee inrichten en bebouwen, daartoe probeert de projectontwikkelaar met BügelHajema alles uit de kast te halen om dit niet passende bebouwingsvlak/ beeld te realiseren.

Conclusie

De sanering van de gronden binnen het plangebied zijn door de eigenaar (Segesta) met opzet en voorbedachte rade gefrustreerd /tegen gehouden, waardoor het geheel een vervallen indruk maakt, waar evenwel toch nog te beschermen milieuwaarden aanwezig zijn.
Er zijn op en nabij het plangebied wel belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

Beoordeling milieueffecten

Het provinciaal natuurbeleid kan zich niet verenigen met dit plan voornemen, dit geldt evenzo voor de soortenbescherming als onderdeel van de wet Natuurbescherming.
De natuurwaarden voor het B&Y terrein West-Terschelling zijn in extenso door deskundigen onderzocht, door [redacted] onder de aandacht van de rechtspraak gebracht- Rechtbank Groningen, meervoudige kamer van de sectie Bestuursrecht.
Een uitspraak door de Rechtbank Groningen lijkt ons mede van groot belang voor de beoordeling van de milieueffecten, o.a. gelet op de Coördinatieregeling.
De lichtvervuiling , de luchtvervuiling (stikstofdeposities), alsmede aanwezige asbestresten vervullen ons met grote zorg, hier wordt te gemakkelijk mee omgegaan.
De projectontwikkelaar wenst de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels (begin maart tot eind juli) te verrichten.
Tevens wenst zij dat buiten de kwetsbare overwinteringsperiode van de rugstreeppad van midden oktober tot eind maart.
Blijft over volgens de planontwikkelaars, de periode half juli tot half oktober, echter er is nog een bijzondere soort in deze periode aanwezig, n.l. de mens (ouders met kinderen, ouderen enz.), het gebied in en rond paviljoen de Walvis wordt het gehele jaar , door rust – en stilte genieters, natuurliefhebbers, fietsers, wandelaars en invaliden met of zonder voertuig bezocht.
Met name vanaf Pasen (begin april) tot half november wordt het gebied dat direct grenst aan de bouwplaats zéér frequent bezocht.
In de periode half juli tot half oktober is deze frequentie het hoogst.
Lawaai, stikstofoxiden, overige luchtvervuiling, véél gemotoriseerd werkverkeer die onveilige situaties creëren voor rolstoelgebruikers, wandelaars, fietsers en kinderen, kwetsbare verkeersdeelnemers een hoogst ongewenste onveilige situatie.
Lees de Europese ambitie hierin om hun veiligheid optimaal te waarborgen, ook TNO werkt hier aan.

Cultuurhistorie

Het intact houden van het natuurlijk reliëf van het eiland, het unieke aanzicht van het eiland met zijn karakteristieke dorp West-Terschelling, aldaar waardevol dorpsgebied, gelegen aan de Waddenzee met zijn bijzondere dynamiek van eb en vloed geniet een hoge prioriteit.
Het betreffende gebied is niet meer bebouwd, het is opgeheven als bedrijventerrein, ongeveer 20

jaar geleden, daarna is ondanks herhaaldelijk verzoek om sanering van het terrein en een Voorbereidingsbesluit te treffen , met opzet niets gebeurd om zo , dwangmatig een niet gewenste forse bebouwing er door te drukken, er is hier sprake van een feitelijk milieu - criminele handeling.

Geluidhinder

Het appartementencomplex en de woningen veroorzaken een aanzienlijke verhoging en verschuiving van de 48 db geluidscontour.

Geluidhinder en wegverkeerslawaai zullen op de Zwarteweg, de Westerbuurtstraat en de Willem Barentszkade behoorlijk toenemen, in dit waardevol dorpsgebied, dit toeristisch rust – en wandelgebied is dit géén goede ruimtelijke ordening er is dus ook vanuit deze optiek, bezwaar tegen het realiseren van dit appartementencomplex.

Het Wetterskip geeft aan in paragraaf 4.4 (niet in paragraaf 4.3 zoals vermeld op blz. 15) dat er aandacht aan Klimaatadaptatie moet zijn.

Feitelijk stelt men: Vergroting van verhard oppervlak is een ernstig probleem, de adaptieve ontwikkeling stagneert daardoor, dat ziet men overal in den landen en elders in de Wereld.

Ook op Terschelling, ook op deze bouwplaats, de forse bebouwing, de grote garage, de verharding rond het appartementencomplex en de woningen veroorzaken een verslechtering van de wateropnamen, bij zware stortbuien meer wateroverlast.

De uitleg van BügelHajema is fictie, gebaseerd op wishful thinking.

De bodemkwaliteit

Deze kwaliteit is niet optimaal te noemen, asbestresten, zwavel – en zoutzuurresten, alsmede verzuurde kalk zijn een risico, een vervolg onderzoek is wenselijk.

De luchtkwaliteit

Deze is al eerder behandeld en daarbij is aangegeven dat een m.e.r. nodig is, tevens is aangegeven dat het planvoornemen te groot is, aangezien er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn die niet voldoende in beeld zijn gebracht.

Cumulatie

Het B.P. West-Terschelling 2012 kent in/nabij het plangebied nagenoeg géén grote ontwikkelingen.

Het B.P. de Walvis kent een bescheiden ontwikkeling, géén vergroting van de capaciteit.

De verbeteringen zijn : vergroting opslagcapaciteit waardoor minder aanvoerbewegingen ontstaan, Arbo verbeteringen en verbeteringen voor voedselveiligheid (minder overslag), alsmede een betere toegankelijkheid voor invaliden.

Dit alles verbeterd mede de milieukwaliteit, vermindering overlast door de bevoorrading, vergroting veiligheid en kwaliteit van de bezoekers.

Wel is in potentie een toename van verstoring door geluid, licht, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten mogelijk door het planvoornemen van Segesta.

De toeristen en eilanders vrezen voor deze aantasting en ageren zéér duidelijk.

Een (op verzoek van verontruste gasten) site www.helpterschelling.nl geeft duidelijk de verontrusting en aversie tegen de planvoornemens aan, bijna 25000 gasten uiten hun ernstige zorgen.

Gelet hierop zullen de planvoornemens van de projectontwikkelaar met de negatieve effecten op o.a. Natura 2000- gebieden, de Waddenzee en de woonomgeving ook de toeristen direct treffen, aangezien zij daar komen voor de beleving van rust en ruimte, schone lucht, veiligheid en kleinschaligheid alsmede het waarnemen van het prachtige getijdengebied en de schoonheid van duin, strand en schitterende wolkenformaties.

Conclusie

Naar aard en activiteit kan en mag dit planvoornemen niet gerealiseerd worden.
Het plan brengt belangrijke negatieve activiteiten met zich mee, die grote nadelige gevolgen voor het milieu en het welbevinden van onze gasten met zich mee zal brengen.
Het plan voldoet niet aan de geldende Wet- en Regelgeving voor dit gebied aan de Waddenzee en nabij een waardevol dorpsgebied.
Tot slot: In advies Natuurwaarden B&Y terrein West-Terschelling.
Colofon- bijlage 10 Artikelen wordt het grootste deel van de negatieve zienswijzen en artikelen over het B&Y bestemmingsplan niet genoemd en is weggelaten.
Slechts een trieste opsomming van aangegeven artikelen die als vlag moeten dienen om deze inferieure plannen te dekken is weergegeven.
Ook het alternatieve kleinschalige bouwplan voor dit gebied is niet genoemd noch weergegeven.

Bijlage Zienswijze

Ontwerp Omgevingsvergunning uitgebreide procedure
Vergunningsnummer: 2017- FUMO- 0023483
OLO nummer: 3076637

Er wordt vergunning gevraagd voor nieuwbouw van woningen (4 stuks) en recreatieappartementen (19 stuks) op de percelen, kadastraal bekend gemeente Terschelling, Sectie A, nummers 2790, 2827, 3572, 3573 en 3967 (gedeeltelijk) B&Y locatie (bouwplaats).

1. Het bouwen van bouwwerken met de functie recreatieappartementen is op de voorgestelde wijze niet mogelijk (er dient 30 meter afstand tot de omringende woonhuizen te zijn) en nabij het dorp West-Terschelling is deze keuze mogelijkheid niet toegestaan.
2. Het maken van een uitweg of veranderen.
Ook dit is niet toegestaan, de B&Y locatie (bouwplaats) is gevestigd aan de Zwarteweg 1, de toegangsweg is aldaar ook gevestigd, ook is dat punt de locatie voor het bepalen van het (bouw -) peil.
Tevens is de omgeving aan het Groene Strand, gelegen nabij Natura 2000 gebied, een rustpunt voor [redacted] en gasten.
Het nabij gelegen paviljoen de Walvis moet zwaar investeren om minder vervoersbewegingen t.b.v. de bevoorrading te realiseren i.v.m. Natuur- en Milieu eisen.
Deze omgeving wordt door SBB (Staatsbosbeheer) en "Sporen in het zand " opgewaardeerd tot een rustiger gebied met een voetpad annex invaliden-pad om het gebied veiliger te maken voor de voetgangers en de invaliden, daar hoort géén ingang / uitgang met veel bewegingen van motorvoertuigen gevestigd te worden.
Het (voormalige) B&Y terrein is niet voor niets opgeheven en verplaatst naar het bedrijventerrein.
3. De handelingen met gevolgen voor beschermde Natuurgebieden zijn evident aanwezig, een dergelijk bouwcomplex is aldaar niet passend.

De procedure
De aanvraag voldoet niet aan de vigerende wettelijke eisen.
De besluitvoorbereiding volgens de uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo, alsmede de toetsing aan artikel 2.10; 2.17 en 2.18 van de Wabo vertoont manco's.
De toetsing van de aanvraag aan het Besluit Omgevingsrecht (Bor) en de regeling Omgevingsrecht (Mor) kunnen deze aanvraag niet toestaan.
Gelet op het voorgaande moet gesteld worden dat er is gebleken dat deze aanvraag niet voldoet.
De gemeentelijke coördinatieregeling zoals aangegeven behoort niet van toepassing te worden verklaard. Het Besluit daartoe van de gemeenteraad van 20 juni 2017 is op onjuiste gronden aangenomen en wij verzoeken vernietiging van dit Besluit, onze uitleg daarvan treft U separaat aan.

Ad. 1 Bouwen van een bouwwerk.
Gelet op het peil, wordt het aanzicht van het bouwwerk te hoog en als niet passend bij de dorpsomgeving ervaren.
Overigens mag aldaar géén recreatiebebouwing plaats vinden, dit plan is een breuk met gemaakte afspraken en regelgeving.

Dit mede gelet op het provinciaal beleid- Streekplan Fryslân 2007 en de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte uit 2010, alsmede de speciale regels voor de Waddeneilanden.

Wonen : West-Terschelling is een kern (overige kernen).
T.a.v. deze kernen wordt een terughoudend beleid voorgestaan.
Passend bij de aard, het karakter en de schaal van de kern, kan woningbouw aldaar gerealiseerd worden, géén bedrijvigheid meer, want dat is al uitgesloten door het nieuwe Bestemmingsplan.
Een recreatiecomplex (het Bestemmingsvlak) is aldaar niet mogelijk, zou men dat onverhoopt toch willen toestaan, dan dient men 30 meter van de aanwezige woningen verwijderd te blijven, ook ligt er nog een uitspraak van de Raad van State inzake afstand tot het paviljoen de Walvis.
Dit alles impliceert dat deze bebouwing, (overigens is het begrip "bouwperceel" verlaten, men toetst nu met het begrip "Bestemmingsvlak")niet mogelijk is.
Er is een Wijzigingsbevoegdheid nodig: Het 1 ste lid van art. 3.6 WRO is dan de wettelijke basis.
Echter de inhoudelijke strekking ervan (er is géén economisch maatschappelijke urgentie) dient duidelijk in de regels bij het Bestemmingsplan te worden aangegeven en dat is hier niet het geval.

Peil :
1. Voor een bouwwerk op een perceel (het Bestemmingsvlak) waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst (hier: Zwarteweg) : de bouwhoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang.
2. Andere gevallen zijn hier niet aanwezig.
Gelet op hetgeen is aangegeven en gelet op de maatschappelijke onrust bevreemdt het mij dat er door B&W géén nadere eisen zijn gesteld aan dit grote Bestemmingsvlak en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er géén onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (grote toename autoverkeer, uitstoot enz.), de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden (Natura 2000), de cultuurhistorische waarden (het bijzondere aanzicht van het dorpsbeeld), het bebouwingsbeeld (hoe kan de Welstand dit aldaar goedkeuren !), de woonsituatie en de verkeersveiligheid aldaar (véél voetgangers, invalidenpad, véél jeugdige toeristen enz.).
Het bouwplan is in strijd met het Bestemmingsplan "West-Terschelling centrum " d.d. 9 januari 1986.
Ook verdraagt het zich niet met het nieuwe Bestemmingsplan West-Terschelling.
Er wordt gesteld dat het bouwplan wel in overeenstemming is met het ontwerp Bestemmingsplan "B&Y terrein" , echter aan de uitgangspunten (wel of niet genoemd) van dit plan kleven vele onjuiste uitgangspunten waardoor deze redenering niet opgaat en de Coördinatieregeling ook niet kan worden toegepast.

2. Uitweg maken of veranderen
Alleen het begrip van deze activiteit is al onjuist.
Er was en is aldaar géén weg, noch was/is er een uitrit geweest, er werd gedoogd m.b.t. het aan/ afvoeren van zand / grind en beton.
De aanvraag moet worden geweigerd i.v.m. de weigeringsgrond van artikel 1.8, eveneens gelet op de verkeersveiligheid, het handhaven van voldoende openbare parkeerplaatsen.
Artikel 1.8 – Weigeringsgronden: de openbare veiligheid ; de volksgezondheid en de bescherming van het milieu.
Gezien de veiligheid van burgers en toeristen, (veel kinderen, invalidenpad en veel fietsers), gezien de noodzakelijke openbare parkeerplaatsen die aangetast worden, de directe nabijheid van Natura 2000 gebied, het milieu en de volksgezondheid op dit gebied, kan deze "uitweg "niet worden

toegestaan.
Het Groene Strand voornoemd is géén provinciale weg, noch een straatweg.
De hoofd/ingang is gelegen aan de Zwarteweg.

3. <u>Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden.</u>
Ondanks het voornemen van Gedeputeerde Staten om te verklaren dat er géén beletsel is (géén bedenkingen) voor het verlenen van de Omgevingsvergunning, gelet op de Wet Natuurbescherming, deel ik deze mening niet.
Gelet op de ingediende natuurtoetsen/bezwaren voor dit onderhavige gebied, nu in behandeling bij de rechtbank Groningen inzake een bouwaanvraag (Omgevingsvergunning voor 5 bedrijfsunits door Segesta), wil ik de uitspraak hierover door de meervoudige kamer van de Rechtbank Groningen – Bestuursrecht afwachten en gelet hierop dient er nu niet, mede gelet op de Coördinatieregeling een verklaring van géén beletsel voor het verlenen van de Omgevingsvergunning te worden afgegeven.

Zienswijze 6

van der Sluis - van der Zee - Kalmijn
advocaten

Mr. P. van der Sluis
Mr. C.W. van der Zee
Mr. M.D. Kalmijn
Mr. I.J. Woltman
Mr. H.D. Postma
mw. Mr. F. Gietema van der Heide
mw. Mr. A. van der Pol
mw. Mr. T.F. Heslinga
Mr. J.W. de Vries
mw. Mr. M. Spithoff

Officemanager:
mw. C.L. Zijlstra

Faillissements-
medewerkers:
mw. M. Dijkstra
mw. N. Zijlstra
mw. P. Konings
mw. Mr. A. van der Veen

INGEKOMEN
29 NOV 2017
Terschelling
NR 58722

AANGETEKEND
Gemeente Terschelling
T.a.v. het College van Burgemeester
en Wethouders en de (Gemeente)Raad
Postbus 14
8880 AA WEST-TERSCHELLING

Op voorhand per e-mail:
gemeente@terschelling.nl

Leeuwarden, 28 november 2017

Betreft : **Zienswijzen**
Inzake : Ontwerp bestemmingsplan "B&Y terrein" en de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen op de B&Y locatie aan het Groene Strand en Zwarteweg te West-Terschelling.

Geacht College,

Bij deze dient ondergetekende, mevrouw mr. F. Gietema-van der Heide, advocaat te Leeuwarden, kantoorhoudende aan de Willemskade 7 (postbus 2610, 8901 AC) bij Van der Sluis, Van der Zee & Kalmijn Advocaten, in haar bevoegdheid als advocaat van Paviljoen De Walvis B.V., [redacted] tijdig zienswijzen in tegen het Ontwerp bestemmingsplan "B&Y terrein" en de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatie-appartementen en 4 woningen op de B&Y locatie aan het Groene Strand en Zwarteweg te West-Terschelling, zoals deze ter inzage zijn gelegd door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Terschelling (hierna te noemen '*Gemeente*') van 20 oktober 2017 tot en met 30 november 2017.

Coördinatieregeling
Bij besluit van 20 juni 2017 heeft de gemeenteraad van de Gemeente Terschelling besloten de coördinatieregeling toe te passen voor de realisatie en herinrichting van het B&Y terrein. Hierdoor lopen de procedures van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gelijk op.

Onder de naam Van der Sluis, Van der Zee & Kalmijn Advocaten is werkzaam een maatschap van advocaten. De maatschap bestaat uit besloten vennootschappen. Toepasselijk zijn de bij de Kamer van Koophandel te Leeuwarden onder nummer 3625 gedeponeerde algemene voorwaarden van Van der Sluis, Van der Zee & Kalmijn Advocaten, waarin opgenomen een beperking van de aansprakelijkheid. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.
member of EUROJURIS INTERNATIONAL a european economic interest group of law-offices throughout europe

Cliënten zijn van oordeel dat het besluit tot toepassing van de coördinatieregeling in het onderhavige geval niet had mogen worden genomen en zullen daartegen in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State nog een rechterlijke uitspraak verzoeken. Een exceptieve toetsing van de toepassing van de coördinatieregeling is daarmee mogelijk en kan leiden tot het buiten toepassing blijven van het besluit indien het in strijd is met een wettelijk voorschrift, dan wel indien het in strijd is met een algemeen rechtsbeginsel. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente, om de verschillende belangen die bij het nemen van het besluit betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar af te wegen. Cliënten zijn uitdrukkelijk van oordeel dat er in het onderhavige geval geenszins sprake is geweest van een zorgvuldige afweging van belangen, zeker niet van de belangen van cliënten of die van de andere burgers van Terschelling.

Door toepassing van de coördinatieregeling worden de processuele mogelijkheden van de burgers immers behoorlijk ingeperkt. Daar waar de gemeente op de hoogte is van de grote weerstand vanuit cliënten en de overige burgers van Terschelling, had het juist op de weg gelegen de burgers des te meer te betrekken bij de voorbereidingen van de plannen en de juridische mogelijkheden zo uitgebreid mogelijk te houden. De toepassing van de coördinatieregeling dient dan ook door uw gemeente goed en zorgvuldig te worden onderbouwd en gemotiveerd. Cliënten zijn thans van mening dat in dit geval de coördinatieregeling niet had mogen worden toegepast en bij een zorgvuldige besluitvorming en belangenafweging ook nimmer zou zijn toegepast.

Opmerkelijk hierbij is het geval dat aan de private partij, Segesta, reeds door de gemeente Terschelling een omgevingsvergunning is afgegeven voor de bouw van bedrijfsloodsen. Tegen deze vergunning loopt thans nog een beroepsprocedure bij de Bestuursrechter (Rechtbank Noord-Nederland). Segesta heeft er niet voor gekozen deze omgevingsvergunning in te trekken maar naast deze vergunning een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen alsmede ook een nieuw bestemmingsplan op te laten stellen. Ondanks de reeds (nog maar net) afgegeven vergunning aan Segesta voor de bouw van bedrijfsloodsen op het onderhavige B&Y terrein, heeft de gemeente aldus toch besloten – zonder enige motivering of onderbouwing – om de coördinatieregeling toe te passen op hetzelfde terrein voor een volledig nieuw bestemmingsplan en een volledig afwijkende omgevingsvergunning. In een dergelijke situatie zou de gemeente juist een extra goed gemotiveerde en onderbouwde beslissing moeten nemen omtrent de coördinatieregeling en dan tot het besluit moet komen dat in dit geval de coördinatieregeling aldus niet op zijn plaats is.

Ontwerp bestemmingsplan "B&Y terrein"

Algemene punten en Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur

Als eerste dient hier te worden opgemerkt dat er in het onderhavige geval geen sprake is van een door of in opdracht van de gemeente opgesteld bestemmingsplan, maar een bestemmingsplan opgesteld door of in opdracht van de private partij Segesta.

Hiermee wordt direct al duidelijk dat het door dan wel in opdracht van Segesta opgestelde bestemmingsplan niet is opgesteld vanuit publiek belang (ruimtelijke ordening), maar vanuit een privaat belang (financieel). De opsteller van het bestemmingsplan dient dan ook niet als onafhankelijk te worden beschouwd.

Vanwege deze omstandigheden is het dan ook aan de gemeente om juist extra zorgvuldig en kritisch naar het bestemmingsplan te kijken en te toetsen alvorens zij deze ter inzage leggen. En dat is nou net niet gebeurd. Sterker nog, de gemeente heeft helemaal niet kritisch en zorgvuldig naar het bestemmingsplan gekeken, maar heeft er juist een hoger belang aan toegekend dat de private partij Segesta de mogelijkheid zou hebben om op basis van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verkrijgen voor de bouw van recreatieappartementen en woningen in een kwetsbare omgeving.

De opstelling van de gemeente ten opzicht van de nog maar pas geleden door deze zelfde gemeente afgegeven omgevingsvergunning aan Segesta voor hetzelfde terrein op basis van het vigerende bestemmingsplan voor de bouw van 5 bedrijfsloodsen – alwaar nog een beroepsprocedure tegen loopt – is onbegrijpelijk. Het laat ook dan ook op geen enkele wijze zien dat de belangen van de burgers van Terschelling, noch de publieke belangen van Terschelling (zowel op natuurgebied als op ruimtelijke ordening etc.) door de gemeente in haar voorbereiding en besluitvorming serieus zijn meegenomen.

De gemeente is door het vorengaande te makkelijk voorbij gegaan aan diverse juridische eisen van ruimtelijke ordening, alsmede ook aan de algemene publieke belangen die zij moet dienen teneinde de private partij tegemoet te komen.

Juist nu de gemeente bekend was en is met de enorme weerstand tegen deze plannen van Segesta, had het op de weg van de gemeente gelegen – wilde zij haar medewerking blijven geven aan deze plannen – er voor zorg te dragen dat zij al haar beslissingen goed onderbouwd en gemotiveerd zou hebben genomen en zorgvuldig zou hebben voorbereid. Helaas is dit dus niet gebeurd. De gemeente heeft niet voldaan en daarmee strijdig gehandeld met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Afstandsrichtlijnen van de VNG

De VNG geeft afstandsrichtlijnen. De Raad van State heeft in haar vaste jurisprudentie aangeven dat deze afstandsrichtlijnen in beginsel gevolgd moeten worden. Enkel en alleen wanneer dat door een extra motivatie en onderbouwing kan worden aangegeven is in sommige bijzondere gevallen een kleinere afstand mogelijk is. Let op: dit is echter niet snel het geval. Het moet echt gaan om een zeer bijzonder geval en onder meer het woon- en leefklimaat mag geenszins worden aangetast.

Zo zijn er richtlijnen van 30 meter afgegeven door de VNG. In het bestemmingsplan zoals dat door Segesta is opgesteld, wordt gesteld dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de ruimtelijk functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies zoals woningen goed dient te worden

uitgevoerd. Voorts wordt aangegeven dat er gebruik gemaakt kan worden van de door de VNG gepubliceerde richtlijnen.

Dit is een verkeerde aanname. Er moet gebruik gemaakt worden van de VNG richtlijnen, en er mag alleen van afgeweken worden met een goede onderbouwing en motivering en alleen in bijzondere gevallen, zo leert de jurisprudentie van de Raad van State ons.
In het bestemmingsplan van Segesta wordt op geen enkele wijze aan deze laatste vereisten voldaan. Er mag dan ook niet afgeweken worden van de VNG richtlijnen (in dit geval 30 meter).

In de uitspraak van de Raad van State d.d. 19-06-2013, welke uitspraak specifiek over dit gebied op Terschelling gaat, is terug te lezen dat voorheen zelfs een afstand van 50 meter werd aangehouden tussen in dat geval Paviljoen De Walvis en de omringende woningen. Dit is door de richtlijnen van de VNG nu terug gebracht naar 30 meter. Door de belangrijke duurzame milieukundige staat van dit specifieke natuurgebied/ stuk Terschelling, zal het bijna onmogelijk zijn af te wijken van de 30 meter afstandsrichtlijn. In het bestemmingsplan van Segesta wordt er geenszins voldaan aan deze afstand tussen de woningen en omringende percelen en bebouwing. Cliënten verwachten dan ook van uw gemeente dat zij de 30 meter afstandsrichtlijn in acht houden dan wel met een zeer goede en zorgvuldige en goed gemotiveerde beslissing hieromtrent komen, welke thans ontbreekt.

Bestemming Wonen 1 en Wonen 2
Uw gemeente heeft volgens cliënten twee bouwkavels aan Segesta toegezegd. Ongeveer 1200m2 voor twee bouwkavels met de bestemmingen W1 en W2. Daarbij mag W1 10 meter hoog worden en W2 11 meter hoog. W1 en W2 gaan elk 50% van de bebouwing uitmaken. Het gaat om 19 recreatieappartementen en 4 woningen.

Ten eerste dient hier vermeld te worden dat de gemeente nalaat aan te tonen wat de noodzaak is geweest om de huidige vigerende bestemming "bedrijven" om te zetten in "Wonen 1 en 2". Er wordt niet, althans onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd noch beargumenteerd welke noodzaak er zou zijn om over te moeten gaan tot deze ingrijpende bestemmingswijziging. Nu dit de hoofdreden van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan is, had de gemeente (of de opsteller van het bestemmingsplan in opdracht van Segesta danwel de gemeente) juist hier meer aandacht aan moeten besteden.

Alhoewel in het bestemmingsplan van Segesta de bestemmingen W1 en W2 zijn opgenomen, gaat het – hoofdzakelijk – om Recreatie. Immers is het (hoofd)doel om er 19 recreatieappartementen te bouwen. In dat geval is de bestemming in het bestemmingsplan volgens cliënten misleidend en onterecht. Niet alleen voor het huidige plan van Segesta en de daarop aangevraagde omgevingsvergunning, maar ook voor eventuele toekomstige plannen.

Naast het voormalig B&Y terrein ligt het dorpsgedeelte dat in het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld als waardevol beschermd dorpsgebied met maximale bouwhoogten van 7 t/m 8,5 meter. Het gaat dus om een waardevol gebied dat beschermd moet worden. Door de bouwplannen van Segesta en de mogelijkheden die het bestemmingsplan van Segesta hiertoe biedt – en welke de Gemeente aldus heeft overgenomen – wordt er afbreuk gedaan aan het waardevolle gebied. Dit wordt volledig onderkend, althans heeft de gemeente niet onderbouwd op welke gronden er afgeweken zou mogen en kunnen worden van en geen rekening meer behoeft te worden gehouden met het waardevolle gebied waarin het onderhavige B&Y terrein ligt. Daarbij wordt er niet, althans onvoldoende aangegeven waarom het bestemmingsplan zou passen binnen de beleidskaders op regionaal, provinciaal en landelijk gebied.

Metingen en peil

Zoals hiervoor benoemd, zijn er een aantal bouwhoogten gekoppeld aan de bestemming W1 en W2. De vraag is echter hoe dit gemeten gaat worden. Cliënten hebben begrepen dat er met vier peilniveaus gewerkt gaat worden.

Naar het oordeel van cliënten overschrijden de bouwplannen van de appartementen de maximale bouwhoogte van 11 meter. Dit is er met name in gelegen dat men met een ophoging zit in verband met de aanleg van de garage waardoor er sprake is van een verhoogd bouwpeil. De discussie ligt dan ook voor welke meters meetellen voor de maximale bouwhoogte. In het bestemmingsplan gaat men er van uit dat men mag meten vanaf het maaiveld en dus tellen "ondergrondse" meters van bijvoorbeeld de parkeerkelders niet mee. Dit is onjuist. Deze meters dienen ook mee te tellen. Daarbij is het zo dat dat kunstmatige verhogingen of verlagingen van het maaiveld om aan de bouwvoorschriften te voldoen niet mogen worden mee gemeten.

Kortom, er is veel vaag en onduidelijk waardoor er te veel vrijheid aan de private partij wordt gegeven en te weinig zekerheid aan derden/burgers. De gemeente dient hier eerst duidelijkheid in te verschaffen.

Milieu en natuur

Naar het oordeel van cliënten voldoet het ontwerp bestemmingsplan niet aan de vereisten met betrekking tot de bescherming van de natuur en het milieu. Er is geen MER opgemaakt, hetgeen in dit geval (kwetsbaar gebied) wel in de lijn der verwachting had gelegen. Ook de onderbouwingen in het ontwerpbestemmingsplan omtrent natuur en milieu zijn onvoldoende. Cliënten zijn van oordeel dat de gegeven onderbouwingen en motiveringen onjuist zijn. Dit zullen zij in een eventuele beroepsprocedure aantonen door een onafhankelijk deskundige rapport hieromtrent op te laten stellen. Gezien de daarmee samenhangende kosten is dat voor het indienen van deze zienswijzen nog niet gedaan. Het ligt (of lag) eigenlijk op de weg van de gemeente om dat bij de besluitvorming rondom het onderhavige bestemmingsplan reeds zelf te doen c.q. nader te onderzoeken. Cliënten geven de gemeente dan ook nog

de kans dat verder zelf op te pakken naar aanleiding van deze zienswijze alvorens zij over zullen gaan tot het daadwerkelijk vaststellen van een definitief bestemmingsplan.

Welstand
Het advies dat de adviescommissie voor de Ruimtelijke kwaliteit heeft geven omtrent de lopende kwesties is mager en onvoldoende onderbouwd. Er lijkt sprake te zijn van "wishfull thinking" in de richting van de plannen van Segesta in plaats van een objectieve realistische beoordeling en advies. Hetgeen de taak is van zowel de Welstandscommissie als van de Gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor een gedegen welstandsadvies. Zij dient uiteindelijk haar besluit(en) te onderbouwen met een zorgvuldig en gedegen welstandsadvies en niet met een standaard advies zonder inhoudelijke motivering en argumentatie. De gemeente moet er voor zorgdragen dat er alsnog een nieuw zorgvuldig welstandsadvies zal worden opgesteld. Kortom, het bestemmingsplan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen op de B&Y locatie aan het Groene Strand en Zwarteweg te West-Terschelling

Algemene punten en Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur
Er is reeds een omgevingsvergunning aangevraagd door Segesta voor het voormalig B&Y terrein. Deze aanvraag is ook door uw gemeente reeds gepubliceerd en in behandeling genomen alvorens het ontwerpbestemmingsplan was opgesteld/ gepubliceerd. Deze aanvraag dient getoetst te worden aan het bestemmingsplan van Segesta. Kortom, de door Segesta aangevraagde omgevingsvergunning moet getoetst worden aan het door Segesta zelf opgesteld bestemmingsplan (de zogezegde slager die zijn eigen vlees keurt!). U zult begrijpen dat Segesta er zorg voor zal hebben gedragen dat de omgevingsvergunning de toets van het bestemmingsplan zal doorstaan. De grote vraag is echter of de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan wel aan de wettelijke en geldende normen en vereisten voldoen. Een taak van uw gemeente! De vraag die nu voorligt is dan ook of uw gemeente aan haar verplichtingen heeft voldaan en het ontwerpbestemmingsplan alsmede de ontwerp omgevingsvergunning wel degelijk kritisch heeft bekeken en getoetst en via een zorgvuldige besluitvorming is gekomen tot het publiceren van de onderhavige stukken.

Voorts is het zo dat Segesta reeds eerder een omgevingsvergunning voor hetzelfde terrein heeft aangevraagd en toegewezen heeft gekregen. Deze vergunning zag echter op bedrijfsgebouwen in plaats van op (recreatie)woningen. Deze vergunningverlening ligt nog steeds in een juridisch procedure aan de bestuursrechter van de Rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen voor. Blijkbaar voelen zowel uw gemeente als Segesta de bui al hangen dat de vergunningverlening door de rechter hoogstwaarschijnlijk zal worden vernietigd, dan wel op enigerlei wijze zal worden beperkt. Reden waarom Segesta thans een vergunning voor (recreatie)woningen heeft aangevraagd. Uw gemeente heeft deze aanvraag in behandeling genomen, wetende dat de vorige verleende vergunning (welke niet is ingetrokken) thans nog onder de rechter

ligt. Hierdoor maakt uw gemeente deze juridische procedure illusoir en heeft u cliënten en de overige burgers die deze procedure hebben opgestart niet alleen aan het lijntje gehouden maar tevens ook op kosten gejaagd, terwijl uw gemeente ondertussen met Segesta reeds aan onderhavige andere plannen werkte. Dit dient gekwalificeerd te worden als onbehoorlijk bestuur.

Uw gemeente gaat aldus nu een omgevingsvergunning toetsen aan een bestemmingsplan dat nog geen formele rechtskracht heeft c.q. formeel vigerend is. Hierdoor wordt er van uw gemeente extra zorgvuldigheid en een uitgebreidere motivering verwacht rondom de besluitvorming. Met name de rechten en belangen van de overige (naast Segesta) burgers en inwoners van uw gemeente dienen hierbij niet vergeten te worden.

De door de gemeente opgegeven motivering waarom de ontwerp omgevingsvergunning van Segesta wel zou passen binnen het ontwerp bestemmingsplan (niet erg verassend als je je bedenkt dat beiden gelijktijdig door dezelfde private partij met dezelfde belangen zijn opgesteld) maar niet binnen het vigerende bestemmingsplan is onbegrijpelijk. Er zou, nu de ontwerpvergunning past binnen het ontwerp bestemmingsplan, volgens de gemeente geen beletsel zijn voor het afgeven van de vergunning.

Een ieder kan inzien dat dit vanzelfsprekend nimmer een deugdelijke motivering of onderbouwing kan vormen voor het afgeven van de vergunning. De gemeente heeft hier geenszins haar publieke taak correct uitgevoerd, laat staan dat zij de algemene beginselen van behoorlijke bestuur in acht heeft genomen. De belangen van cliënten, noch die van de overige burgers van Terschelling, noch die van een goede ruimtelijke ordening en een kwetsbare natuur zijn door de gemeente meegewogen in haar besluitvorming.

Kortom, er is sprake van strijdigheid met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

<u>Welstand</u>
Het advies dat de adviescommissie voor de Ruimtelijke kwaliteit heeft geven is mager en onvoldoende onderbouwd. Er lijkt geen sprake te zijn geweest van een objectieve realistische beoordeling en advies. Hetgeen de taak is van zowel de Welstandscommissie als van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor een gedegen welstandsadvies. Zij dient uiteindelijk haar besluit(en) te onderbouwen met een zorgvuldig en gedegen welstandsadvies en niet met een standaard advies zonder inhoudelijke motivering en argumentatie. De gemeente moet er voor zorgdragen dat er alsnog een nieuw zorgvuldig welstandsadvies zal worden opgesteld. Kortom, de omgevingsvergunning voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Al hetgeen onder het kopje: Ontwerp bestemmingsplan "B&Y terrein" is opgenomen, geldt voor het overige ook met betrekking tot de omgevingsvergunning. Door het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling, kunnen beide besluiten niet los

worden gezien van elkaar. De zienswijzen op beide vlakken dienen dan ook voor beide besluiten te worden meegenomen.

Conclusie

Concluderend dient dan ook gesteld te worden dat het ontwerpbestemmingsplan "B&Y terrein" en de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 19 recreatieappartementen en 4 woningen op de B&Y locatie aan het Groene Strand en Zwarteweg te West-Terschelling dienen te worden aangepast op alle zaken zoals in deze zienswijzen staan benoemd.

Redenen waarom ik u verzoek deze zienswijzen over te nemen en het voorgenomen ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zoals voornoemd aan te passen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze 7

College van Bestuur Terschelling

[redacted]

INGEKOMEN
30 NOV 2017
Terschelling
NR 50863

Terschelling, 29 november 2017

Betreft: bezwaarschrift massale nieuwbouw B&Y Terrein

Kenmerk: 2017-FUMO-0023483
Omgevingsvergunning: Nieuwbouw 19 appartementen + 4 woonhuizen B & Y terrein

Geacht College,

Langs deze weg wil ik bezwaar aantekenen tegen de bouw van 19 appartementen en 4 woonhuizen, zoals aangegeven in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Plan ID NL.0093.BP2017BYTERREIN-ON01.
Net als een aantal van mijn buren wil ook ik benadrukken dat ik absoluut niet tegen bebouwing ben op het voormalige B&Y terrein maar wel bezwaar heb tegen het huidige massale nieuwbouw plan.

<u>Mijn bezwaren c.q. zienswijzen:</u>

1. De beoordeling/toetsing Welstandscommissie Hus & Hiem lijkt op willekeur.
   Het begrip massawerking is blijkbaar een ander begrip bijv. bij de geplande uitbouw van mijn buren aan de Westerbuurtstraat 34, dan de massawerking van een geheel appartementencomplex dat veel hoger wordt dan de huidige bebouwing in de Frethoek.
   Passend dient zowel letterlijk als figuurlijk van toepassing te zijn, letterlijk is het niet passend, omdat de nieuwe geplande appartementen veel hoger worden dan direct omliggende huizen.
   Passend = maximaal dezelfde hoogte als de gebouwen in de directe omgeving.
   Momenteel kan men vanaf het Seinpaalduin goed de gehele haven en de havenmonding zien, dat zal met de huidige plannen niet meer mogelijk zijn, men zal tegen een massief huizenblok aan kijken, hetgeen een enorme impact zal hebben op deze historische uitkijk-plek, naast dat dit een toeristische trekpleister is, zal het aanzicht (lees de eerste indruk van Terschelling) voorgoed worden verknald. Het heeft impact op het algehele aanzicht, de Brandaris, als het kenmerkende eik-punt van Terschelling zal kleiner gaan lijken, met andere woorden, Nederlands hoogste en mooiste vuurtoren komt in de verdringing, en wie wil dat op z'n geweten hebben.

2. De verhouding 19 recreatie- en 4 permante woningen draagt weinig bij aan de woningnood op Terschelling. Nergens op het eiland in de oude dorpskernen kan men zo'n overheersende verhouding van recreatiewoningen vinden.
   De leefbaarheid (lees welstand) zal in de Frethoek drastisch veranderen, meer mensen, meer vervoersmiddelen, meer drukte, meer lawaai, meer bewegingen en een minder vrij eilandgevoel. Waardoor tevens hogere kans op onveilige en ongewenste situaties.
   De verhouding recreatie- en permante woningen zou tenminste 50%-50% moeten zijn.
   Commercieel gezien wil niet zeggen dat meer woningen meer opbrengt, het kan zelfs zo zijn dat het minder opbrengt dan wanneer minder woningen gebouwd worden, want deze plek op Terschelling is zeer gewild, maar kopers zullen ook kijken naar privacy en daar is absoluut geen sprake van bij zo'n massaal appartementencomplex. Segesta heeft zich daar te weinig in verdiept naar mijn mening.

3. Bij het ontwerp van de 4 permanente woningen aan de Zwarteweg heeft men gekozen om de op de 1ste verdieping de woonkamer te maken, hetgeen impact heeft op onze privacy aan ons huis aan de

[redacted] want vanuit onze huiskamer hebben wij vrij uitzicht op het Seinpaalduin, wat betekent dat bewoners van de nieuw te bouwen bij ons in huis kijken, wederom komt hier onze welstand in het geding. Om dit probleem ondervangen zullen de woonkamers naar de begane grond moeten. Ons uitzicht op het Seinpaalduin is er altijd geweest. Ons huis [redacted] is in 1934 gebouwd, het B & Y Terrein is er pas later gekomen, maar de gebouwen (behalve de garageboxen) stonden (bouwvallen staan er nog steeds) meer westelijk, waardoor tot op de dag van vandaag vrij zicht hebben.
Wellicht voor u begrijpelijk, ben ik niet blij dat dit zicht gaat verdwijnen en vind dat men moet kiezen voor een zo laag mogelijk ontwerp. Uiteraard heeft het de voorkeur om daar helemaal geen huizen te bouwen, want dit zou een mooi plek zijn enkele in het duin verzonken garageboxen te bouwen.

4. Veiligheid voor de scheepvaart. Men heeft ooit in het verleden getracht de vuurtorenwachters van de Brandaris te krijgen, om ze vervolgens op de zeevaartschool te vestigingen om onder anderen via camera's het verkeerscentrale gebied te monitoren en te begeleiden, maar dat bleek niet ten goede van de veiligheid voor de scheepvaart te komen.
   In de huidige situatie hebben de vuurtorenwachters redelijk goed zicht op het Groene Strand /Noordsvaarder en Schuitengat. De bouw van de appartementen zal dit zicht grotendeels blokkeren, dus heeft men geen zicht meer op de badgasten, zwemmers, kite-surfers, roeisloepen, jachten en beroepsvaart (veerdienst, visserij, bruine vloot etc.), waardoor de veiligheid in dit gebied onder druk komt staan, de uitkijk-functie van de vuurtorenwachters in de directe omgeving wordt sterk verminderd, want de relatief gevaarlijkste situaties doen zich voor de havenmond en Schuitengat (ingang Slenk) voor omdat hier de meeste scheepvaartbewegingen plaatsvinden.
   Wederom gaat het hier weer over de bouwhoogte, deze mag niet hoger worden dan het bestaande!

<u>Conclusie:</u>
Segesta en de Gemeente Terschelling hebben wel geluisterd naar de omwonenden, maar blijkbaar onvoldoende of hebben het wel begrepen, maar doen er verder niets mee.....
Had men dit echter wel goed gedaan, dan had men met een ontwerp hoogte aangekomen waar iedereen mee akkoord gaat en Terschelling voorkomt om lelijker te worden, er is tenslotte wel meer verknoeid.
Gevolg hiervan is, dat de omwonenden toch bezwaarschrift opmaken om te voorkomen dat het B & Y Terrein een grote mislukking wordt. In mijn optiek zullen achteraf een boel mensen spijt krijgen van de plannen die er nu liggen. Het gaat tenslotte om een verrijking van het dorp oud west (HET EILAND GEVOEL!!) en niet om "hoe kan ik er zoveel mogelijk tussen bouwen".

[redacted]

Bijlage 2. Zichtlijnen Brandaris

BELEMMERING BESTAANDE
EN VOORMALIGE
BEBOUWING

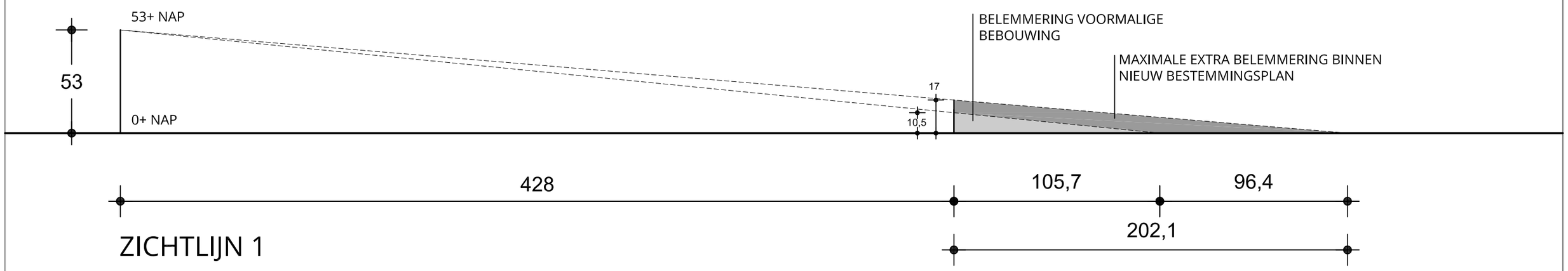
MAXIMALE EXTRA
BELEMMERING BINNEN
NIEUW BESTEMMINGS-
PLAN

ZICHTLIJN 1

ZICHTLIJN 2

ZICHTLIJN 3

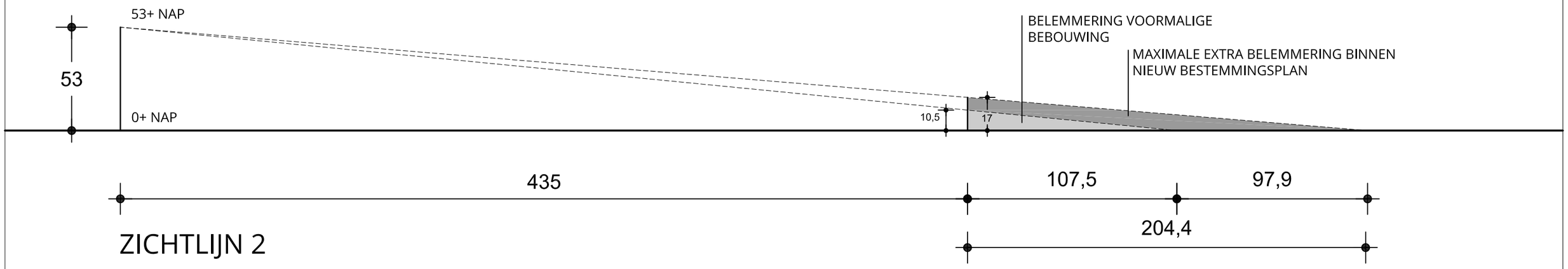
ZICHTLIJNEN VANAF DE BRANDARIS I.R.T. BESTAANDE EN VOORMALIGE BEBOUWING (OOGHOOGTE 53+NAP)



428 | 105,7 | 96,4

202,1

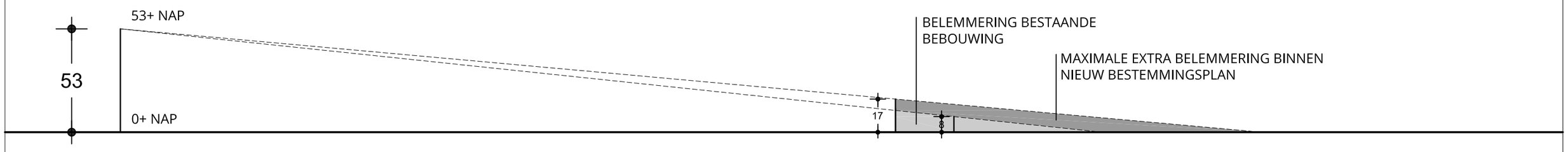
ZICHTLIJN 1



435 | 107,5 | 97,9

204,4

ZICHTLIJN 2



398 | 106,1 | 81,9

187,9

ZICHTLIJN 3

ZICHTLIJNEN VANAF DE BRANDARIS I.R.T. BESTAANDE EN VOORMALIGE BEBOUWING (OOGHOOGTE 53+NAP)

24,8

7,1

8,1

12

MAXIMALE BELEMMERING
BINNEN NIEUW
BESTEMMINGSPLAN

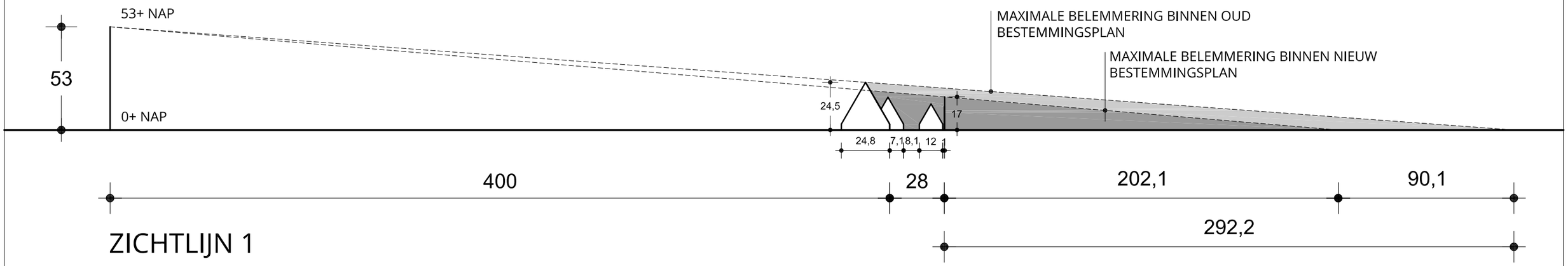
MAXIMALE BELEMMERING
BINNEN OUD
BESTEMMINGSPLAN

ZICHTLIJN 1

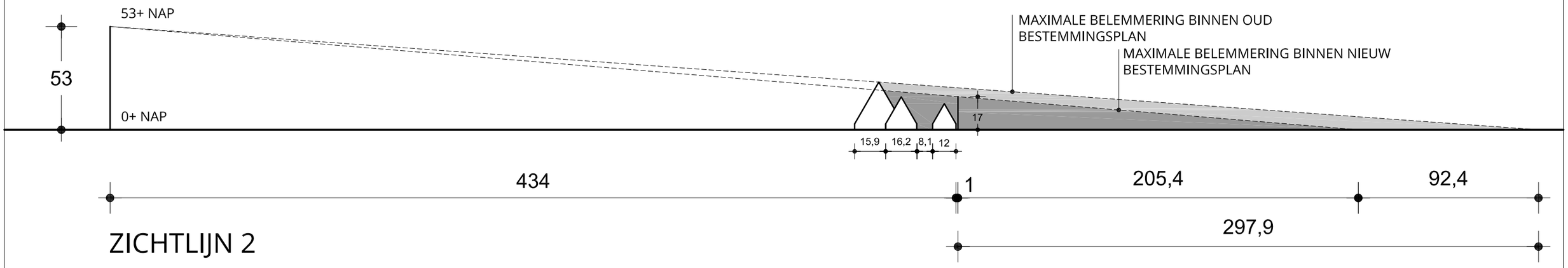
ZICHTLIJN 2

ZICHTLIJN 3

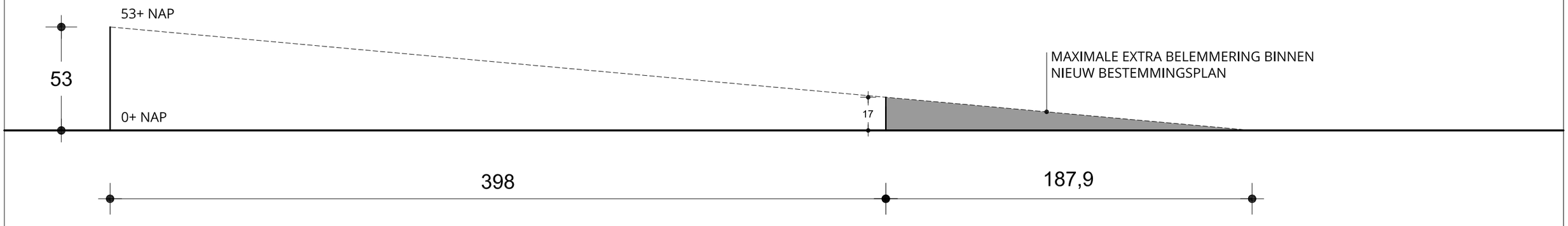
ZICHTLIJNEN VANAF DE BRANDARIS I.R.T. MOGELIJKHEDEN OUD BESTEMMINGSPLAN (OOGHOOGTE 53+NAP)



ZICHTLIJN 1



ZICHTLIJN 2



ZICHTLIJN 3

ZICHTLIJNEN VANAF DE BRANDARIS I.R.T. MOGELIJKHEDEN OUD BESTEMMINGSPLAN (OOGHOOGTE 53+NAP)

Colofon

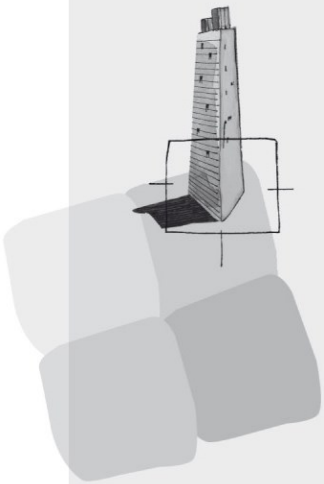
Opdrachtgever
Gemeente Terschelling

Contactpersoon
De heer J. Hellevoort

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw ir. M. Teensma

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw ir. M. Teensma

Projectnummer
554.00.17.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort