



**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'West-Terschelling - Hotelkamer Seinhuisje'.

**Jaar/nummer:** 2018/77

**De raad van de gemeente Terschelling;**

Besluit om:

Het bestemmingsplan West-Terschelling  
(NL.IMRO.0093.BP2017SEINPAALDUIN-ON01) gewijzigd vast te stellen door:

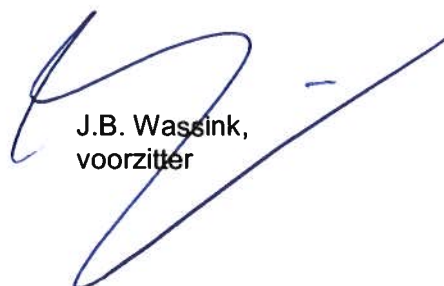
1. De naam van het Kaapsduin correct weer te geven in het bestemmingsplan.
2. De realisatie van een keuken in het Seinhuisje te verbieden in de regels.
3. De naam van het bestemmingsplan te veranderen in: West-Terschelling – Hotelkamer Seinhuisje.
4. Een zelfstandig vakantieverblijf als strijdig gebruik aan te merken in de regels.
5. Voor het overige het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Terschelling, 18 december 2018,

De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,



J. Hofman,  
griffier



J.B. Wassink,  
voorzitter





**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan West-Terschelling Seinhuisje

**Jaar/nummer:** 2018/77

**In behandeling bij:** Wethouder Haringa

### **Voorstel**

Het bestemmingsplan West-Terschelling - Seinhuisje gewijzigd vast te stellen door:

1. De naam van het Kaapsduin correct weer te geven in het bestemmingsplan.
2. De realisatie van een keuken in het Seinhuisje te verbieden in de regels.
3. De naam van het bestemmingsplan te veranderen in: West-Terschelling – Hotelkamer Seinhuisje.
4. Een zelfstandig vakantieverblijf als strijdig gebruik aan te merken in de regels.
5. Voor het overige het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

### **Samenvatting**

Het ontwerp bestemmingsplan dat de realisatie van een hotelkamer in het Seinhuisje op het Kaapsduin mogelijk maakt heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er twee zienswijzen ingediend (zie bijlage 1).

De hoofdlijn van de zienswijzen is dat het huisje niet geschikt is voor een hotelkamer en dat de recreatieve druk in het gebied alleen maar zal toenemen. Daarnaast wil een van de indieners ook dat er een draagvlakonderzoek uitgevoerd wordt net als de raad gevraagd heeft bij de kaap.

Ander punt waar in de zienswijze en ook ambtelijk nogmaals kritisch naar gekeken is, is of er echt sprake is van een hotelkamer. Er was namelijk een keuken gepland in het huisje. Daardoor ontstaat twijfel bij de indiener van de zienswijze of er echt sprake is van een hotelkamer. Wij hebben hierover ook vragen gesteld aan Staatsbosbeheer. Over de inhoud van de zienswijzen is een reactienota gemaakt (zie bijlage 2). Hierin is een reactie gegeven op de punten uit de zienswijze.

De volgende stap in de procedure is dat de gemeenteraad een besluit neemt over de vaststelling van het plan. Voorgesteld wordt om het plan gewijzigd vast te stellen. Het voorstel is om keukens te verbieden, de naam van het bestemmingsplan aan te passen en consequent te spreken over Kaapsduin.

### **Toelichting**

#### *1. Zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen*

Zoals uit de reactienota blijkt geeft de inhoud van de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen qua inhoud. Voor de inhoudelijke weerlegging van de zienswijzen wordt verwezen naar de reactienota in bijlage 2. Ten aanzien van de keuken is een uitgebreide reactie gegeven onder punt 3.

### 2. *Draagvlakonderzoek niet uitvoeren*

De raad heeft voor de (eventuele) realisatie van de Kaap gevraagd om eerst een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Dat is hier niet gedaan en daar vragen nu de indieners van de zienswijze wel om. Wij adviseren om dit, bij uitzondering bij De Kaap georganiseerde draagvlakonderzoek, niet te doen. Bij de Kaap was in de voorbereiding een soort draagvlakonderzoek gedaan en daar kwamen vragen over die aanleiding waren een (extra) onderzoek te doen. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is al een peiling hoe de omgeving over een initiatief denkt. Daar voegt een afzonderlijk haalbaarheidsonderzoek niet veel aan toe.

Overigens heeft op FOD-zoeker wel een peiling gestaan over dit initiatief. Daaruit bleek dat een grote meerderheid van de respondenten negatief was / is over deze ontwikkeling. Hier wordt in de zienswijzen ook naar verwezen. Uit het aantal zienswijzen tegen dit initiatief komt echter niet een beeld naar voren van een groot aantal bezwaren.

### 3. *Een keuken verbieden in de regels*

In de zienswijze en ambtelijk is kritisch gekeken naar de regels van het Seinhuisje. Hier wordt een vakantieverblijf mogelijk gemaakt. Een vakantieverblijf is volgens de definities het volgende: *een gebouw dat men huurt of koopt om de vakanties door te brengen en dat ten minste bestaat uit een woonkamer, keuken, slaapkamer en een nattecel met wc en douche*. Met name de aanwezigheid van een keuken maakt dat het huisje als zelfstandige eenheid gebruikt kan worden zonder dat de gebruiker gebruik maakt van de (hotel)faciliteiten op het eiland.

Het initiatief is door Staatsbosbeheer aan het college, raad en omgeving gepresenteerd als de realisatie van een hotelkamer. Het kenmerk van een hotelkamer is dat er geen zelfstandige keuken bij een kamer is. Er wordt nu planologisch een bredere mogelijkheid geboden namelijk een vakantieverblijf inclusief een keuken. Dit verblijf zou in de toekomst daardoor gebruikt kunnen worden als 'normaal' vakantiehuisje (en in theorie ook verkocht kunnen worden). Wellicht kan men hierdoor zelfs in de toekomst aanspraak maken op een uitbreiding tot 90m<sup>2</sup> omdat zelfstandige vakantiehuisjes op het eiland een dergelijke omvang mogen hebben. Overigens is uitbreiding absoluut niet de bedoeling van initiatiefnemer en ook verboden op grond van de regels van het bestemmingsplan.

Door middel van keuzeopties tijdens de verhuur kan een huurder van het huisje nog steeds gebruik maken van de aanwezige hotelfaciliteiten op het eiland voor het nuttigen van maaltijden in het huisje maar dat hoeft niet meer verplicht.

Om te voorkomen dat er in de toekomst een zelfstandige eenheid ontstaat en het Seinhuisje ook echt een hotelkamer blijft wordt voorgesteld om naar aanleiding van de zienswijze in de regels te verbieden dat er een keuken gerealiseerd wordt in het Seinhuisje. Daardoor ontstaat er ook echt een hotelkamer op het duin en niet een regulier te gebruiken vakantieverblijf op een unieke locatie.

### 4. *Zelfstandig vakantieverblijf verbieden in de regels*

Voorgesteld wordt om een zelfstandig vakantieverblijf als strijdig gebruik aan te merken in de regels. Ook daarmee wordt geborgd dat er ter plekke sprake is van een hotelkamer en niet een regulier vakantieverblijf.

#### *5. Naam bestemmingsplan aanpassen*

Samenhangend met het verbieden van een keuken wordt ook voorgesteld om de naam van het bestemmingsplan aan te passen. Door te verwijzen naar de hotelkamer in de titel van het bestemmingsplan geeft je als gemeente aan wat je bedoeling met dit pand is. Geen regulier vakantieverblijf maar een hotelkamer. Voorgesteld wordt om de naam van het bestemmingsplan aan te passen in: West-Terschelling – Hotelkamer Seinhuisje. Daarmee wordt de bedoeling qua gebruik van het seinhuisje nogmaals benadrukt.

Hierdoor ontstaat een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **Historie**

Op 24 april 2018 heeft de gemeenteraad besloten om een bestemmingsplanprocedure te starten voor de realisatie van een hotelkamer in het Seinhuisje op het Kaapsduin. Uit het vooroverleg met Rijk, provincie en Wetterskip Fryslân zijn geen beperkingen naar voren gekomen. Daarom is een ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Hiertegen zijn twee zienswijzen ingediend waarover de gemeenteraad nu een besluit dient te nemen.

#### **Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving**

Aan het vaststellen van een bestemmingsplan zitten geen specifieke risico's verbonden. Besluiten moeten goed gemotiveerd worden. Tegen het besluit van vaststelling staat rechtstreeks beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open en die zullen vooral naar de motivering van het besluit kijken. Deze motivering wordt gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. De motivering op de inhoud van de zienswijzen in de reactienota zienswijzen. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving.

#### **Belang voor toerisme/samenleving/economie**

Het behouden van een pand met historische waarde van het eiland is positief aan dit plan van Staatsbosbeheer. Het gebruik van het huisje zal in de praktijk voor een kleine doelgroep zijn.

#### **Financiële/personele/organisatorische gevolgen**

Geen.

#### **Communicatie/interactiviteit**

Indieners van de zienswijze krijgen schriftelijk het besluit van de raad. Hiertegen kunnen zij beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **Advies van de raadscommissie**

Tijdens de commissie van 27 november 2018 is dit bestemmingsplan besproken. Daarbij zijn twee vragen gesteld waarop wordt ingegaan.

#### *Overkappingen*

Gevraagd is of er in de toekomst overkappingen gebouwd mogen worden. Dat is niet het geval. Op grond van artikel 3.2.1 onder c mogen overkappingen alleen de bestaande goot en bouwhoogte hebben. Nu zijn er geen overkappingen dus mogen er ook in de toekomst geen overkappingen komen. Lid 3.2.2. onder b is niet van toepassing op eventuele overkappingen maar opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bijvoorbeeld licht- en vlaggenmasten.

*Openstelling kelder*

Tijdens de behandeling is gevraagd of de kelder opengesteld kan worden door Staatsbosbeheer voor een ieder. In een overleg is aangegeven door Staatsbosbeheer dat de dienst hier zeker voor openstaat om bijvoorbeeld tijdens open monumentendag dit gebouw toegankelijk te maken. Het is niet de bedoeling dat er een frequente openstelling komt. De mogelijkheid om de kelder open te stellen wordt in de contracten tussen Staatsbosbeheer en exploitanten (Buitenleven, VVV en plaatselijke horeca) benoemd / vastgelegd.

**Ter inzage liggende stukken**

1. Ingekomen zienswijzen
2. Reactienota zienswijzen
3. Ontwerp bestemmingsplan zoals ter inzage heeft gelegen (digitaal beschikbaar).

**Datum behandeling in B&W + ondertekening**

Terschelling, 30 oktober 2018

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,  
secretaris/directeur

J.B. Wassink,  
burgemeester