

MEMO

Aan:	Gemeente Terschelling
Onderwerp:	Raadsvragen bestemmingsplan Landerum, locatie Westerkeijn
Datum:	19 november 2018
Referentie:	
Projectnummer:	2016-0758

Aanleiding

Tijdens de commissievergadering van 30 oktober j.l. zijn vragen gesteld ter voorbereiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Landerum, locatie Westerkeijn.

Vragen/antwoorden

Vraag 1

Waar nog om gevraagd is meer inzicht in de duurzaamheidsmaatregelen die toegepast gaan worden. Kunnen jullie een korte beschrijving geven van de duurzaamheidsmaatregelen die toegepast worden bij de huisjes.

Reactie

De planvorming duurt al enige jaren. Er is destijds al ingestoken op onderscheidende recreatiewoningen. Duurzaamheid is hierin ook een belangrijk onderdeel. Zo worden de woningen gasloos uitgevoerd (alhoewel de wetgeving het project op dit punt inmiddels heeft ingehaald.

Ook in de verkaveling is rekening gehouden met de bezonning, de daken zijn overwegend zuid en west georiënteerd. Op deze manier kan de passieve en actieve zonne-energie worden benut. Dit kan passief door opwarming door de zon van het gebouw, in het schetsontwerp is een grote glazen loggia opgenomen. Het actief benutten van zonne-energie wordt gedaan met zonnepanelen voor de elektriciteitsopwekking.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame en waar mogelijk herbruikbare materialen.

Vraag 2

Daarnaast blijft het geluidsaspect een aandachtspunt voor de raad. Dat we voldoen aan de wettelijke afstanden wil niet zeggen dat er geen overlast ontstaat. Dat staat ook al beschreven in de reactienota. Bij de raad en ook eigenaar van de jongerencamping is de vrees voor een toename van het aantal klachten. Luxe recreatiewoningen en een jeugdcamping is vragen om extra overlast is een denklijn die in de raad aanwezig was. Kunnen jullie nog kort ingaan op het aspect geluid van de jongerencamping en het plangebied Westerkeijn.

Dhr. Wolters sprak daarnaast in en gaf aan dat er misschien een geluidswal rondom het terrein aangelegd wordt. Dat staat nu niet beschreven in de toelichting. Willen jullie ook hier nog op ingaan in hoeverre jullie toekomstige huurders (en eigenaren als de reactiewoningen verkocht gaan worden aan particulieren) vooraf informeren over de jeugdcamping die dichtbij ligt?

Reactie

Er wordt niet alleen voldaan aan de 'wettelijke afstanden'. Voor de camping geldt namelijk een richtafstand van 50 meter tot woningen in een rustige woonomgeving. Op die afstand is onaanvaardbare hinder in redelijkheid uitgesloten. Voor woningen in een gemengde omgeving zou die afstand verkleind kunnen worden tot 30 meter. In dit geval gaat het om recreatiewoningen, waar de richtafstanden niet voor gelden. Deze recreatiewoningen komen op

dubbel de afstand die voor een rustige woonwijk zou gelden. Bovendien liggen er ook nog bestaande woningen op kleinere afstand. Dit zegt overigens niet dat er nooit geluid hoorbaar zal zijn, maar wel dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening van mag worden uitgegaan dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder op deze afstand.

Een geluidswal is geen onderdeel van het bestemmingsplan, omdat de aanleg hiervan vanuit een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is. Tegemoetkomend aan de burens en de camping zal in overleg met elkaar worden gezocht naar maatregelen om geluidsoverlast te voorkomen of te beperken. De aanleg van een begroeide aarden wal wordt overwogen als mogelijke maatregel.

Bij de verkoop van recreatiewoningen wordt in de regel een beschrijving opgenomen van de in de omgeving aanwezige functies. Van de aanwezigheid van de jongerencamping wordt in elk geval geen geheim gemaakt.

Vraag 3

Ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van agrarische grond.

Reactie

Het perceel van Westerkeijn is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Polder voorzien van de bestemmingen 'Horeca' en 'Agrarisch'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn later in de praktijk toegevoegd tot het Westerkeijn terrein zoals iedereen dat nu kent (zie foto op de volgende bladzijde) en heeft daarom nog steeds de bestemming 'Agrarisch'.

De nieuwe recreatieve activiteiten op het Westerkeijn terrein (huisjes en gebruik) vinden allemaal plaats binnen de oude bestemming 'Horeca'. In dit nieuwe bestemmingsplan voor het Westerkeijn terrein is daarnaast een bestemming 'Bos' opgenomen om de groenstrook ook planologisch weer te geven. In de bestemming 'Bos' zit namelijk een voorwaardelijke verplichting opgenomen om af te dwingen dat deze groenstrook ook aangelegd wordt.

Rondom alle nieuwe recreatieve terreinen op het eiland willen wij een afschermdende randbeplanting en die kunnen we met deze regels ook afdwingen. Daarom is voorgesteld door het college om alle grond die nu 'Agrarisch' is bestemd in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Polder in het nieuwe bestemmingsplan Westerkeijn te bestemmen als 'Bos'.

Vrijwel elke recreatieve uitbreiding op het eiland zal ook ten koste gaan van een klein stukje agrarische grond omdat wij beleidsmatig een afschermdende groenstrook willen realiseren aansluitend aan het terrein dat is bestemd als 'Recreatie'. Dit kan dus ook op de bestemming 'Agrarisch' zijn zoals hier het geval. Alleen verschilt dit bestemmingsplan aan andere omdat we het ook anders bestemmen met een bestemming 'Bos' zodat we kunnen afdwingen dat er ook een robuuste afschermdende groenstrook komt. Op andere locaties wordt voor de groenstrook een losse omgevingsvergunning aangevraagd waarvan je op voorhand niet weet of die ook daadwerkelijk vergund / onherroepelijk wordt.

Alternatief

Er kan ook voor gekozen worden voor het handhaven van de geldende agrarische bestemming in plaats van de nu voorgestelde bestemming Bos. Wanneer een meerderheid van de raad de bestemming 'Agrarisch' uit het geldende bestemmingsplan wil handhaven wordt geadviseerd om in ieder geval een voorwaardelijke verplichting van een bossingel op te nemen om te borgen dat de landschappelijke inpassing van het recreatieterrein op grond van het bestemmingsplan afdwingbaar wordt net als nu binnen de bestemming 'Bos'.

Nadeel van dit alternatief, en daarom niet de keuze van het college, is dat het omslachtig is en niet de feitelijke weergave is van de situatie zoals deze straks wordt. De bestemming Bos, die letterlijk groen is op de verbeelding, geeft dat beeld visueel wel en is daarom ook logischerwijs gekozen. Het voorkomt ook dat er middels een losse omgevingsvergunning een bossingel moet worden aangevraagd waarvan je op voorhand niet weet of die ook daadwerkelijk vergund wordt.

Overigens kan Bos net zomin als Agrarisch worden omgezet naar Recreatie. Wij dringen er dan ook op aan bij de raad om het advies van het college op te volgen en dit deel van het bestemmingsplan voor de zuiverheid en de duidelijkheid ongewijzigd te laten.



Overzicht geldende bestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied Polder.

Oranje= horeca

Groen / luchtfoto = agrarisch

Geel = wonen