



Onderwerp: Aanvulling Welstandsnota Terschelling in verband met Programma +135+

Jaar/nummer: 2019/39

In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

De concept "Aanvulling Welstandsnota Terschelling horende bij de Beleidsregels nieuwe woningen 2019" en de daarin opgenomen nieuwe Excessenregeling voor inspraak ter inzage te leggen.

Samenvatting

De huidige welstandsnota sluit niet altijd aan bij het woningbouwprogramma dat de gemeente versneld wil realiseren. Ook mist een hoofdstuk over duurzaamheidsmaatregelen. De huidige excessenregeling bevat niet altijd de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen bouwwerken die de ruimtelijke kwaliteit aantasten.

Voorgesteld wordt om een aanvulling op de Welstandsnota Terschelling 2008 en een nieuwe excessenregeling vast te stellen en op het concept daarvan inspraak te verlenen.

Toelichting

De gemeente wil in korte tijd 135 woningen realiseren en tijdelijke huisvesting voor 100 tot 150 personen. Om dit versneld mogelijk te maken zijn het Programma +135+ en de Beleidsregels nieuwe woningen 2019 vastgesteld en is een Adviesteam ingericht. Het Adviesteam toetst bouwplannen ook op welstand. De huidige welstandsnota sluit echter niet altijd aan op wat met de nieuwe woonvisie en de beleidsregels beoogd wordt. HKB is daarom ingeschakeld om een Aanvulling op de welstandsnota op te stellen.

Hoewel de hele welstandsnota aan actualisatie toe is, is er voor gekozen om eerst te focussen op de actualisatie die gewenst is voor de uitvoering van het woonprogramma. Algehele actualisatie vergt op dit moment te veel tijd om de versnelling die we in het woonprogramma aan willen brengen te kunnen realiseren.

Wijzigingen

Beschreven is wat de basiskwaliteiten zijn van de woonomgeving op Terschelling. Dit is opgenomen in het hoofdstuk Typisch Terschellings.

Daarnaast bevat de aanvulling op de welstandsnota een welstandskader voor de categorieën woningen uit de Beleidsregels nieuwe woningen 2019:

- Meerdere woningen in een woonhuis en woningen in recreatie appartementen in woonhuizen
- Woningen in vrijstaande bijgebouwen en woningen in vrijstaande recreatieverblijven op het achtererf
- Woningen op bestaande en nieuwe invullocaties
- Woningen voor agrarische bedrijven

Er zijn objectgerichte criteria geformuleerd voor

- het bouwen van schuurwoningen en
- het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

Ook is een nieuwe excessenregeling opgesteld.

De huidige welstandsnota sluit niet altijd aan op de mogelijkheden en de ruimtelijke kwaliteit die met de nieuwe woonvisie en de beleidsregels beoogd worden. Er missen bijvoorbeeld criteria voor het realiseren van meerdere woningen in één woonhuis, het maken van een woning in een bijgebouw of het bouwen van schuurwoningen. Om de bouwplannen voor de woningen goed te kunnen beoordelen is een aanvulling op de huidige Welstandsnota gemaakt. De aanvullingen op de welstandsnota zorgen voor woningbouw in een bij Terschelling passende ruimtelijke kwaliteit en vormt het beoordelingskader voor de welstandstoetsing door het Adviesteam Wonen.

De nieuwe excessenregeling maakt handhavend optreden tegen situaties zoals bij Punthoofd beter mogelijk. Daarnaast zijn dakkapellen op een vrijstaand bijgebouw en op vrijstaande recreatieverblijven op het achtererf die verbouwd worden tot woning en dakkapellen op een schuurwoning aangemerkt als een exces. Dat geldt ook voor aangebouwde bijgebouwen bij schuurwoningen.

Reden hiervoor is dat de gebouwen de uitstraling van een bijgebouw of schuur moeten behouden. Er wordt gewoond in een schuur. Een schuur heeft geen dakkapel. Een dergelijke regeling is nodig omdat het hier om vergunningsvrije bouwwerken gaat die alleen voorkomen kunnen worden door ze aan te merken als een exces.

Historie

De Welstandsnota Terschelling is vastgesteld in 2008. In 2019 zijn het Uitvoeringsprogramma Woonvisie, "Programma +135+" en de Beleidsregels nieuwe woningen 2019 vastgesteld.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

De gemeente heeft de wettelijke taak om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit: een leefomgeving die veilig, gezond en aantrekkelijk is. Daarvoor beschikt de gemeente over veel instrumenten, waarvan er één specifiek bedoeld is voor het uiterlijk van bouwwerken, namelijk het welstandsbeleid. Er is geen ander instrument waarmee een gemeente invloed kan uitoefenen op de architectuur, de gebruikte materialen, de kleuren van het bouwwerk en dergelijke. In een welstandsnota legt de gemeenteraad in criteria vast welke welstandseisen van toepassing zijn.

Om handhavend optreden tegen situaties zoals bij Punthoofd beter mogelijk te maken en ongewenste vergunningsvrije bouwwerken tegen te kunnen gaan is een nieuwe excessenregeling opgesteld. De excessenregeling vervangt de bestaande excessenregeling. De overige hoofdstukken zijn aanvullingen op of uitbreiding van de Welstandsnota Terschelling 2008.

Bij de vaststelling wordt in het raadsbesluit opgenomen dat, daar waar er sprake is van tegenstrijdigheid tussen de huidige welstandsnota en de nieuwe criteria, de nieuwe criteria van toepassing zijn.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Een aantrekkelijke gebouwde omgeving is van belang voor toerist, inwoners en ondernemers. Om die ruimtelijke kwaliteit in stand te houden en waar mogelijk te versterken moeten de nieuwe woningen passen in de omgeving.

Belang voor duurzaamheid

De gemeente streeft naar energieneutrale nieuwbouw. De daarvoor noodzakelijke maatregelen kunnen van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Om de energiebesparende maatregelen in goede banen te leiden zijn welstandscriteria geformuleerd. Voor welstand zijn de eisen gesteld aan vergunningsvrije zonnepanelen en collectoren al minimaal. Onder deze eisen gaan zitten is vanuit welstand niet verantwoord.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Het extern opstellen van de aanvulling op de Welstandsnota past binnen de financiële kaders.

Communicatie/interactiviteit

Op grond van de Inspraakverordening wordt inspraak verleend aan ingezetenen van de gemeente Terschelling en anderen die belanghebbende zijn in de zin van artikel 1:2 Algemene wet bestuursrecht. De inspraakperiode bedraagt 4 weken.

Tijdens de inspraakperiode wordt aan diverse eilander deskundigen en aan Hûs en Hiem een reactie gevraagd op de concept Aanvulling welstandsnota Terschelling”

Advies van de raadscommissie

De raadscommissie heeft het voorstel op 25 juni 2019 behandeld. Afgesproken is dat de vragen van Samen Terschelling schriftelijk beantwoord worden.

Meerdere commissieleden hebben opmerkingen gemaakt over het als excès aanmerken van dakkapellen op een schuurwoning en op vrijstaande bijgebouwen die omgebouwd worden tot woning en de criteria voor zonnecollectoren en zonnepanelen in relatie tot de duurzaamheidsambities van de gemeente

De doelstelling van de gemeente is het bouwen van minimaal 135 woningen voor specifieke doelgroepen en in een bij Terschelling passende ruimtelijke kwaliteit. De gemeente biedt met de Beleidsregels nieuwe woningen veel nieuwe mogelijkheden tot het versneld toevoegen van woningen. Om te bereiken dat het (ver)bouwen gebeurt op een bij Terschelling passende wijze is sturing op kwaliteit nodig. Daarom zijn welstandscriteria geformuleerd vanuit de basiskwaliteiten van de Terschellinger bebouwing. Eén van die basiskwaliteiten is een gaaf dakvlak. De beleidsregels maken het mogelijk om meerdere woningen in een schuurwoning te maken. Dergelijke plannen zijn al in voorbereiding. Als op elk van deze woningen één of meerdere dakkapellen komen heeft dit een forse impact op het ruimtelijk beeld en zal visueel eerder sprake zijn van rijtjeswoningen dan van woningen in een schuur.

Ook de duidelijke hiërarchie in schaal en maat van de bebouwing op een erf behoort tot die basiskwaliteiten. Ook dit maakt dat er geen dakkapellen thuishoren op woningen in schuren, maar dat er gekozen is voor het toepassen van dakramen. Het is vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit niet wenselijk dat er

woningen met de uitstraling van rijtjeswoningen op een erf bij een bestaande woning komen.

De argumenten die aangevoerd worden om toch dakkapellen toe te staan zijn vanuit het bieden van woonruimte en wooncomfort begrijpelijk. Dit zijn echter geen welstandsoverwegingen en kunnen dan ook niet aan de basis liggen voor het formuleren van welstandsbeleid.

Naast criteria zijn in de nota ook adviezen opgenomen. Daar waar het bijvoorbeeld de terreininrichting of vergunningvrij bouwen betreft, zoals het aanbrengen van zonnepanelen op daken, zijn de welstandscriteria aangegeven als advies. Dat wil zeggen dat ze niet dwingend opgelegd worden, maar meegegeven als streefbeeld. Deze onderdelen zijn duidelijk aangegeven. Ze beginnen met "Advies:".

Voor welstand zijn de eisen gesteld aan vergunningsvrije zonnepanelen en collectoren al minimaal. Onder deze eisen gaan zitten is vanuit welstand niet verantwoord.

Er is echter door een aantal partijen een duidelijk signaal afgegeven. Met het oog daarop stellen wij voor om de inspraakperiode te benutten om te onderzoeken of er esthetisch aanvaardbare dakkapellen zijn te ontwerpen op schuurwoningen en vrijstaande bijgebouwen die omgezet mogen worden naar woning.

Ook stellen wij u niet meer voor om in te stemmen maar de concept Aanvulling welstandsnota 2019, maar uitsluitend om deze vrij te geven voor de inspraak.

Ter inzage liggende stukken

1. Concept "Aanvulling Welstandsnota Terschelling horende bij de Beleidsregels nieuwe woningen 2019" en de daarin opgenomen nieuwe Excessenregeling.
2. Concept Raadsbesluit

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 2 juli 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

W.R.H. van Schoonhoven
Loco-secretaris/adjunct-directeur

J.B. Wassink,
burgemeester