



Onderwerp: 1 ste gesprek adviesteam +135+ m.b.t. uw woningbouw-/verbouwplannen

Datum: 25 juni 2019

Aanwezig:

Betreft: Locatie Vosserschool te West-Terschelling

Verslag door:

Eerste gesprek met het adviesteam en de initiatiefnemers heeft als doel om te verkennen of er voor de betreffende locatie mogelijkheden zijn voor woningbouw en om zo goed mogelijke ondersteuning te bieden bij de ontwikkeling van de woningbouw-/woningverbouwplannen. Beleidsmatig, stedenbouwkundig en architectonisch wordt er met de initiatiefnemer meegekeken. Het adviesteam heeft ook een rol bij de toetsing om de vergunningverlening vlotter te laten verlopen. De welstandstoetsing is ook ondergebracht bij het adviesteam.

Voorstelronde;

Woonaspecten
landschapsarchitect
Bestemmingsplan/juridische aspecten
architect/stedenbouwkundige
Programmamanager (voorzitter)

Wensen van de initiatiefnemer(s)

De familie heeft de wens om vier extra woningen te realiseren (los van de bestaande woning) in de Vosserschool te West-Terschelling. Het idee is om met zijn allen in één gebouw te gaan wonen met een grote gezamenlijke keuken (het vierde appartement wordt daar eerst voor ingericht, is de bedoeling). Het wordt een familiehuis met 1 ingang naar vier verschillende woningen. De familie heeft eerder een zoektocht gehad naar een geschikte locatie voor zo'n familiehuis en die uiteindelijk gevonden in de Vosserschool. Voor dit pand is inmiddels een voorlopig koopcontract getekend, met ontbindende voorwaarden die 2 augustus 2019 aflopen.

De familie wil graag het karakter van het gebouw behouden, maar ziet wel een uitdaging in de dakconstructie. Die biedt momenteel te weinig mogelijkheden voor een goede benutting van de bovenverdieping. De familie wil graag energieneutrale woningen realiseren. Het familiehuis zou woonruimte bieden aan 6 tot 10 mensen in totaal.

Regels

Uitvoeringsprogramma

Het perceel van de Vosserschool ligt in West-Terschelling. De woningbouwmogelijkheden voor West-Terschelling zijn in het Uitvoeringsprogramma reeds benut voor lopende projecten. Het Uitvoeringsprogramma biedt vooralsnog geen ruimte voor extra projecten in West-Terschelling.

Wel is er in het Uitvoeringsprogramma de categorie "Alle dorpen". Binnen deze categorie mogen op particuliere locaties gebouwd worden:

- Woningen voor jonge starters <€ 55.000
- Woningen voor doorstromers koop <€ 58.000
- Woningen voor doorstromers huur: € 10-€ 15

De woningen die de familie [] voor ogen heeft, passen niet in deze prijscategorieën (de woningen zullen groter en dus duurder worden).

Bovendien is er in het Uitvoeringsprogramma beschreven dat de nadruk voor woningbouw (naast de bestaande projecten in West-Terschelling) ligt op bouwen "om oost". Pas wanneer zou blijken dat er "om oost" te weinig vraag of bouwmogelijkheden zijn, komt West-Terschelling voor de aantallen uit de categorie "Alle dorpen" in aanmerking. Op dit moment is niet te zeggen of dit het geval zal zijn.

Tenslotte zal er voor de doelgroepen voldaan moeten worden aan de eis van economisch en/of maatschappelijk gebonden aan het eiland. [] geeft aan reeds 9 jaar op Terschelling te wonen en dus maatschappelijk gebonden is. [] zijn beide werkzaam op Terschelling en zijn dus economisch gebonden.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief van de familie [] niet past binnen het Uitvoeringsprogramma van de 135 woningen. Voor het realiseren van de plannen van de familie [] zou ruimte gezocht moeten worden buiten het woningbouwcontingent van 135 woningen. Die ruimte is er vooralsnog niet, omdat de provincie slechts ruimte heeft gegeven voor de realisatie van 135 woningen.

Afgesproken wordt dat het Adviesteam dit voor zal leggen aan de provincie tijdens een al geplande bijeenkomst op 4 juli aanstaande.

Beleidsregels

De plannen voor deze locatie passen niet in de Beleidsregels Nieuwe Woningen. Het betreft een maatschappelijke bestemming en de beleidsregels zien op extra woningen binnen de woonbestemming.

In het geldende bestemmingsplan zit wel een wijzigingsbevoegdheid naar wonen opgenomen. Voor wat betreft de aantallen woningen wordt in die voorwaarden van die wijzigingsbevoegdheid verwezen naar het woonplan. Hier loopt het ook spaak met de aantallen woningen, want binnen het woonplan/Uitvoeringsprogramma mogen 135 woningen voor doelgroepen gerealiseerd worden, zoals hierboven reeds omschreven.

Tenslotte

Geconcludeerd is dat de wensen van de initiatiefnemers niet passen binnen het Uitvoeringsprogramma Wonen+135+ en de Beleidsregels Nieuwe woningen. Daarnaast stuit toepassing van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid op het woningcontingent van maximaal 135 woningen.

Afgesproken wordt dat het Adviesteam een overschrijding van het aantal van 135 voor deze specifieke locatie op 4 juli aan de provincie zal voorleggen.

