



Onderwerp: Parkeerterrein Zuid Midslandweg 3

Jaar/nummer: 2018/60

In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

Geen medewerking verlenen aan de realisatie van een parkeerterrein op het perceel Zuid Midslandweg 3 te Midsland.

Samenvatting

Supermarkt Coop in Midsland heeft de wens om in Midsland de parkeercapaciteit voor haar supermarkt te vergroten. Dit hebben ze gepresenteerd tijdens de 'Et Er Oer Ha' van 14 november 2017.

Hiervoor wil het bedrijf de woning(en) aan de Zuid Midslandweg 3 opkopen en slopen. Hiervoor in de plaats komen dan 10 extra nieuwe parkeerplaatsen ten behoeve van het autoparkeren voor de Coop. Daarnaast zullen gedurende de openingstijden ook de andere bezoekers van Midsland mogelijk gebruik maken van deze extra parkeermogelijkheden. Nu zijn er aan de rand van het perceel op de Zuid Midslandweg 3 al negen plekken die voor parkeren gebruikt worden zodat het totaal op het nieuwe terrein op 19 stuks komt.

In totaal heeft de Coop dan de beschikking over 32 parkeerplekken waarvan in het hoogseizoen enkele als fietsparkeerplek worden ingericht. Een van de redenen van deze gewenste uitbreiding is dat de Coop het aantal fietsenstallingen, dicht bij de winkel, aan de zuidkant wil vergroten om vooral in het hoogseizoen meer ruimte te bieden aan fietsers. Hierdoor moet de parkeerdruk/ -overlast van de fietsen in de Oosterburen, het Buitenlevenglop en de Westerburen verminderd worden.

Aan de Zuid Midslandweg 3 zit op dit moment één woning. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 augustus 2016 (O-156) besloten dat er medewerking verleend kan worden aan het toekennen van een woonbestemming aan de Zuid Midslandweg 3 en via een kruimelregeling hiervoor een omgevingsvergunning af te geven.

Deze woningen kunnen dan gebruikt worden voor twee kleinere woningen die geschikt zijn voor starters op de woningmarkt. Dit besluit is officieel nog niet benut door de huidige eigenaar, er is sprake van één woning op dit moment, er ligt wel een besluit dat er twee woningen mogen komen. Voor deze aanvraag speelt dus de vraag of er één of twee woningen gecompenseerd moeten worden indien besloten wordt om medewerking te verlenen aan dit initiatief. Initiatiefnemer Coop heeft een concept bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan gaat uit van één woning.

Daarnaast is van belang voor de afweging dat het nieuwe parkeerterrein beschikbaar is tijdens de openingsuren van de supermarkt. Na deze periode zal het terrein fysiek afgesloten kunnen worden.

Om medewerking te kunnen verlenen moet het bestemmingsplan aangepast worden. Daarom moet de gemeenteraad op basis van bijgevoegd concept bestemmingsplan een besluit nemen of er een bestemmingsplanprocedure gestart kan worden. Voorgesteld wordt om geen medewerking te verlenen en het verzoek te weigeren.

Toelichting

Woningbouw topprioriteit op Terschelling

Het hebben van voldoende betaalbare woningen op het eiland is in het eilandakkoord één van de belangrijkste speerpunten. Medewerking verlenen aan dit initiatief zorgt ervoor dat er een woning verdwijnt en met de toezegging van het college uit 2016 is er sprake van het verdwijnen van twee woningen. Juist deze twee wooneenheden zijn qua prijsklasse schaars en geschikt voor de doelgroepen starters en doorstromers uit de Woonvisie wat het niet logisch maakt om deze woning te slopen, tenzij er elders vergelijkbare woonruimte gecompenseerd wordt.

Onttrekkingsvergunning

Voor het onttrekken van woonruimte is een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening vereist. Of deze vergunning verleend kan worden is een zelfstandige afweging. De ontrekkingsvergunning kan worden geweigerd als, naar het oordeel van het college, het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang. Er is wel een verband met de planologische afweging: als de ontrekkingsvergunning niet wordt verleend, kan het initiatief geen doorgang vinden. De beoordeling van deze vergunning vindt plaats nadat een bestemmingsplanprocedure doorlopen is.

Parkeerprobleem gedurende een korte periode

In het hoogseizoen zal er naar verwachting sprake zijn van een tekort aan parkeerplekken in heel Midsland. De praktijk is dan dat bezoekers omliggende terreinen benutten voor het parkeren van de auto. In de directe nabijheid gaat het dan om het terrein van het VMBO, in de omliggende wegen/straten, het parkeerterrein aan de kruising Bergweg/Brouwershoekweg en het parkeerterrein aan de Heereweg. Ook aan de noordkant van de kern zijn parkeerterreinen beschikbaar. In hoeverre er echt een acuut parkeerprobleem wordt opgelost is de vraag. Wel wordt tegemoet gekomen aan de wens van bezoekers van de supermarkt (het gemak) om zo dicht mogelijk bij de winkel te kunnen parkeren.

Uitgaan van twee woningen die gecompenseerd moeten worden

Geadviseerd wordt om uit te gaan van een planologische situatie van twee woningen in het pand aan de Zuid Midslandweg. Er ligt namelijk een besluit en concrete toezegging van uw college om medewerking te verlenen aan de komst van een tweede inpandige woning aan de Zuid Midslandweg 3 met een kruimelregeling. Deze is op dit moment nog niet benut maar dat kan wel. Zodra er een aanvraag ingediend wordt om in een gedeelte van het pand een tweede woning te realiseren met een beroep op dit besluit dan is het logisch dat deze vergunning ook verleend wordt.

Er wordt geen woning gecompenseerd in de huidige plannen

De Coop berekent dat door de huisvesting van het eigen (tijdelijk) personeel boven de nieuwe supermarkt er geen gebruik meer gemaakt hoeft te worden van de bestaande bedrijfswoning (Landerum 24-3). Deze woning komt in deze berekening nu beschikbaar voor de reguliere woningmarkt op Terschelling.

Hiermee compenseert de Coop de woning aan de Zuid Midslandweg 3 echter niet. De bedrijfswoning die door de Coop wordt aangewezen als compensatie is nu al een woning volgens de BAG in de woningvoorraad op het eiland. Er komt hiermee geen extra woning bij. Daarmee voldoet de Coop niet aan de compensatieverplichting die er is als de woning aan de Zuid Midslandweg 3 verdwijnt. Er moeten twee nieuwe woningen voor terug komen.

Parkeerprobleem speelde niet bij de nieuwbouw uit 2016

De procedure om de uitbreiding en verbouw van de Coop op de huidige locatie mogelijk te maken is afgerond in 2017. De bouwvergunning is in 2016 verleend en het pand is recent in gebruik genomen. Tijdens deze procedure is het parkeerprobleem geen issue geweest. Het is dan ook de vraag of het aanleggen van fietsparkeervoorzieningen in het hoogseizoen voldoende motivering is om woningen te mogen onttrekken aan het woonbestand op Terschelling.

Argumenten voor medewerking

Parkeren in de dorpen op het eiland is met name in het hoogseizoen lastig. Vanuit het belang van parkeren kan ook tot een andere beoordeling gekomen worden. Daarom onderstaand de argumenten die voor dit initiatief zijn indien het parkeerbelang groter is dan het belang van behoud van betaalbare woonruimte.

Gemeente wil Coop in het centrum van Midsland handhaven

De gemeenteraad heeft ten aanzien van de vestiging van de Coop altijd vastgehouden aan de locatie midden in het dorp. Zelf wilde het bedrijf vanwege betere bereikbaarheid liever aan de Midslanderhoofdweg 4 blijven. Wij hebben hier geen medewerking aan verleend. Vanuit dit oogpunt kan ook gekozen worden om het bedrijf optimaal te faciliteren en extra parkeermogelijkheden mogelijk te maken.

Toevoegen extra parkeervoorzieningen in Midsland wenselijk

In Midsland zijn de parkeermogelijkheden voor auto's en fietsen niet ruim aanwezig. Dit nieuwe parkeerterrein kan de druk op de omgeving verminderen. Bovendien zal een extra parkeerterrein voor de supermarkt deze plek interessanter maken voor potentiële gasten van het bedrijf.

Minder fietsen in Oosterburen en Westerburen

De insteek van de Coop is om minder fietsen in de Oosterburen en Westerburen te krijgen door de aanleg van voorzieningen op eigen terrein. Dit is positief voor het straatbeeld van Midsland waar in het hoogseizoen vele fietsen rondom de kerk geparkeerd staan. Als daarvan een deel achter de Coop geparkeerd kan worden dan is dat positief voor de dorpskern.

Historie

De Coop is recent volledig verbouwd nadat het bedrijf tijdelijk gevestigd was aan de Midslanderhoofdweg 4. Aan de Midslanderhoofdweg was het parkeren makkelijker te regelen. De gemeente vindt dit bedrijf heel belangrijk voor de detailhandel in de kern van Midsland en wilden geen permanente vestiging aan de

Midslanderhoofdweg 4 van de supermarkt. Als gemeente hebben we daarnaast altijd aangegeven dat we op de Midslanderhoofdweg 4 überhaupt geen detailhandel willen. Mede daarom zit het bedrijf weer op de oorspronkelijke plek in de dorpskern van Midsland.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Wijst de raad de aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan af dan staat daartegen bezwaar bij de raad open. Verklaart de raad het bezwaar ongegrond, dan kan Coop daartegen beroep bij de Raad van State instellen. Tot een afwijzing door de raad moet binnen 8 weken na datum ontvangst van de aanvraag zijn besloten (artikel 3.9, lid 2 Wro).

Indien medewerking verleend wordt zal een bestemmingsplanprocedure gestart worden. Tijdens deze procedure kunnen tegenstanders een inhoudelijke reactie geven op de plannen in de vorm van een zienswijze. Specifieke juridische gevolgen zijn er op dit moment dan ook niet in de besluitvorming.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Voldoende parkeergelegenheid is in zijn algemeenheid van belang voor het toerisme en de economie op het eiland. Zoals bekend zijn overal op het eiland parkeervoorzieningen schaars. Uitbreiding van het aanbod aan parkeerterrein kan aangemerkt worden als algemeen belang. Dat is echter het belang van voldoende betaalbare huizen op het eiland ook en geadviseerd wordt om dat belang zwaarder te laten wegen. Hier is sprake van twee betaalbare woningen en die zijn belangrijks om behouden te blijven.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Niet van toepassing.

Communicatie/interactiviteit

Wijst de raad de aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan af dan staat daartegen bezwaar bij de raad open. Verklaart de raad het bezwaar ongegrond, dan kan Coop daartegen beroep bij de Raad van State instellen. Tot een afwijzing door de raad moet binnen 8 weken na datum ontvangst van de aanvraag zijn besloten (artikel 3.9, lid 2 Wro).

Indien medewerking verleend wordt zal een bestemmingsplanprocedure gestart worden. Tijdens deze procedure kunnen tegenstanders een inhoudelijke reactie geven op de plannen in de vorm van een zienswijze.

Advies van de raadscommissie

Op 2 oktober 2018 heeft de commissie gesproken over dit onderwerp. Hierbij kwam naar voren dat een aantal partijen overwegen om een bestemmingsplanprocedure te starten voor de realisatie van een parkeerterrein. Wanneer een meerderheid van de raad besluit tot het starten van een bestemmingsplanprocedure is het voor het vervolg wenselijk dat de raad zich ook uitspreekt hoeveel woningen er gecompenseerd moeten worden. Er is nu feitelijk sprake van één woning aan de Zuid Midslandweg 3 en er kan nog een tweede inpandige woning gerealiseerd worden. De Coop gaat uit van de compensatie van één woning en stelt hierbij de locatie Landerum 24-3 voor. Compensatie is aan de orde als naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met onttrekking gediende belang, maar dat belang ondervangen kan worden door aan de onttrekkingsvergunning de

voorwaarde van compensatie te verbinden. Daarvoor moet dan wel reëel zicht zijn op compensatie van woonruimte.

De locatie Landerum 24-3 is al een woning op grond van het bestemmingsplan en de BAG en kan daarom niet als compensatie dienen. Het college kan in uitzonderlijke situaties ook besluiten dat compensatie achterwege gelaten kan worden als naar het oordeel van het college het met onttrekking gediende belang groter is dan het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de uitbreiding van de HEMA op West-Terschelling is het belang van het bedrijf op dat moment groter geacht voor Terschelling dan het verdwijnen van een woning. Een definitief besluit over compensatie volgt overigens pas in het kader van de onttrekkingsvergunning. Dit besluit mag het college nemen. Hoewel beide besluiten hun eigen afwegingen hebben kan het besluit over de onttrekkingsvergunning niet losgezien worden van het besluit van de raad over de bestemmingswijziging.

Naast bovenstaande zal het aspect geluid nog verder uitgezocht moeten worden. Daaruit moet blijken hoe de daadwerkelijke inrichting van het terrein en ook de openstelling hiervan op grond van geldende geluid wet- en regelgeving inpasbaar is. Met name in de avond- en nachtperiode gelden strenge eisen ten aanzien van de geluidbelasting op naastliggende woningen.

Ter inzage liggende stukken

Bijlage 1: concept bestemmingsplan (vanwege omvang digitaal beschikbaar)

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 9 oktober 2018

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester