bestemmingsplan

West-Terschelling - 't Land 7, 9 en 11

Terschelling

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	24-05-2022
IMRO IDN	NL.IMRO.0093.BP2022tLand-ON01
PROJECT	West-Terschelling - 't Land 7,9 en 11
PROJECTLEIDER	J. Posthumus
OPDRACHTGEVER	
PROJECTNUMMER	20211059
AUTEUR	M.A. Bulthuis
STATUS	ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van het plan**	**10**
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Voorgenomen initiatief	12
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**17**
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**22**
4.1	Verkeer en parkeren	22
4.2	Geluid	22
4.3	Bedrijven en milieuzonering	23
4.4	Bodem	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Ecologie	24
4.7	Archeologie	26
4.8	Cultuurhistorie	26
4.9	Water	26
4.10	Externe veiligheid	28
4.11	Kabels en leidingen	28
4.12	MER (Milieu effect rapportage) verantwoording	29
Hoofdstuk 5	**Juridische vormgeving**	**30**
5.1	Het juridische systeem	30
5.2	Toelichting op de bestemmingen	30
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**31**

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31
6.2 Economische uitvoerbaarheid 31

Bijlagen bij toelichting **33**

Bijlage 1 Stikstofonderzoek 35

Bijlage 2 Watertoets 47

Regels **50**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 51
Artikel 1 Begrippen 51
Artikel 2 Wijze van meten 54

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 55
Artikel 3 Wonen - 1 55

Hoofdstuk 3 Algemene regels 58
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 58
Artikel 5 Algemene bouwregels 59
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 60
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 61

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 62
Artikel 8 Overgangsrecht 62
Artikel 9 Slotregel 63

Bijlagen regels **65**

Bijlage 1 Lijst kleinschalige bedrijvigheid 67

Verbeelding **69**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op dit moment is een dringend tekort aan huisvesting voor personeel werkend in de recreatiesector op Terschelling. Aan de achterzijde van 't Land 11 bevindt zich een gastenverblijf en een schuur. Het gastenverblijf is de afgelopen zomers uit noodzaak als personeelshuisvesting gebruikt. Het gastenverblijf biedt niet voldoende ruimte voor het personeel en de bebouwing is in een slechte staat. De initiatiefnemer is daarom van plan om de schuur en het gastenverblijf aan 't Land 11 te slopen in ruil voor een personeelsverblijf voor de huisvesting van tijdelijk personeel, voornamelijk seizoenspersoneel.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan *West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal)*. De gemeente wil medewerking verlenen aan het plan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft enkele percelen behorend bij 't Land 7 t/m 11 te West-Terschelling. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal),* zoals vastgesteld op 9 september 1997.

Het plangbied heeft hierin de bestemming 'WOONDOELEINDEN' en 'CULTUURGROND MET NATUURWAARDE'. In figuur 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, ter plaatse van het plangebied en omgeving.

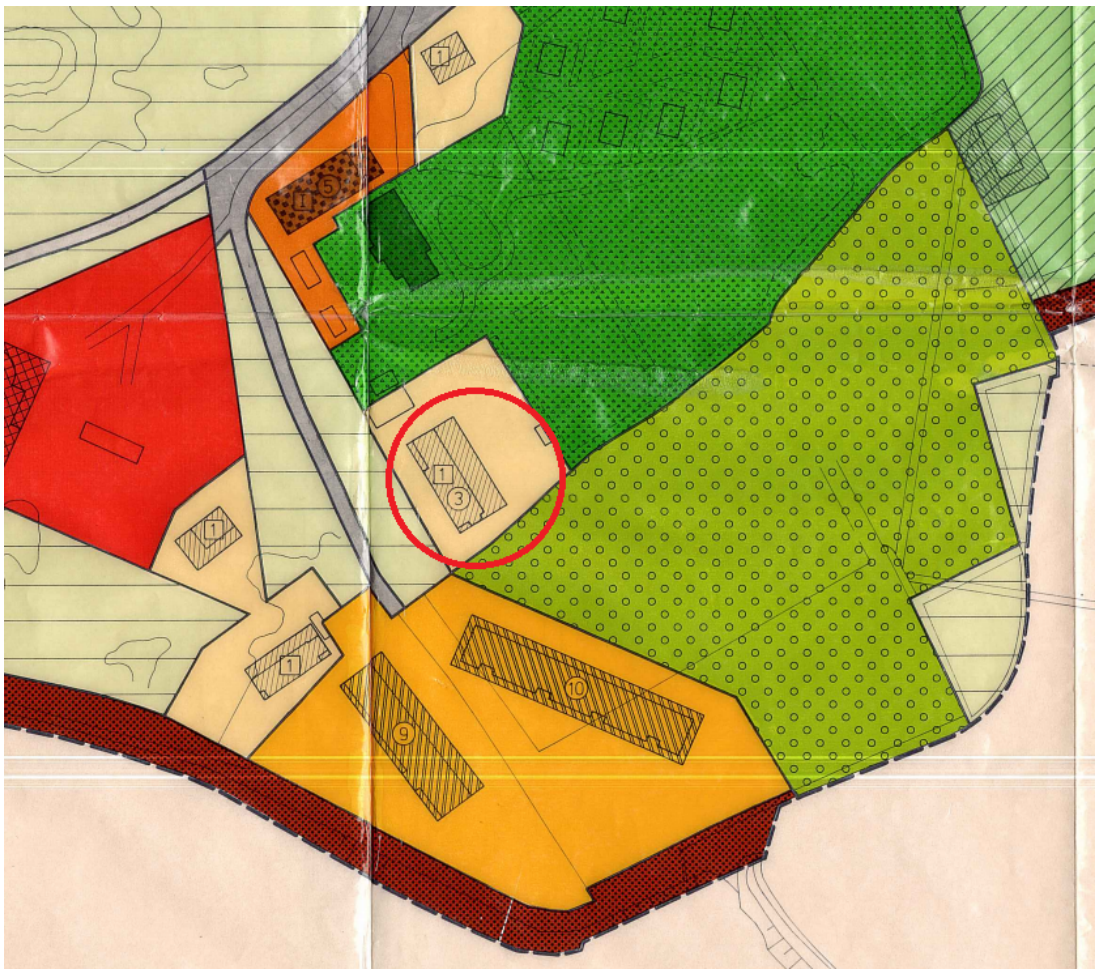
Binnen de bestemming 'CULTUURGROND MET NATUURWAARDE' worden tuinen en gedeelte van een oprit gerealiseerd. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor cultuurgrond, waarbij de instandhouding van de landschappelijke en natuurwaarden wordt nagestreefd. Een oprit en tuin passen niet binnen deze bestemming en dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan *West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal).*

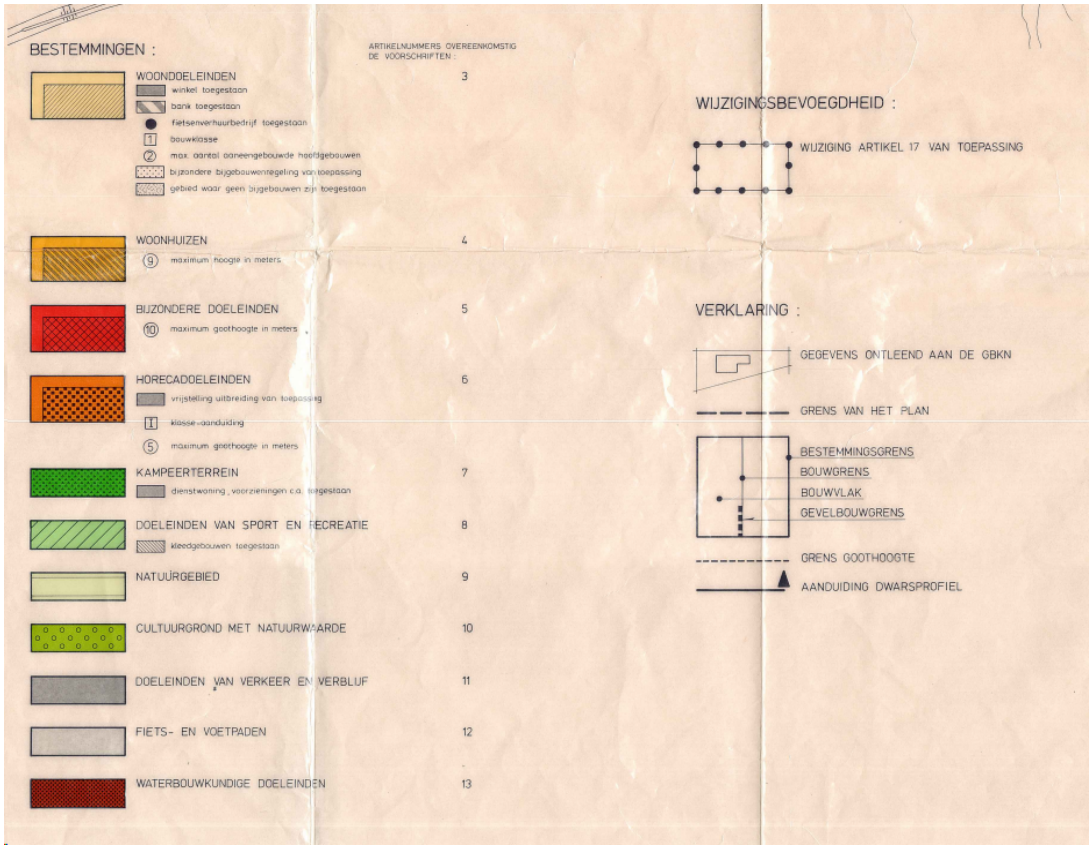
De bestemming 'WOONDOELEINDEN' is uitgewerkt in artikel 3 van de regels van het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming zijn woonhuizen toegestaan. Hoofdgebouwen moeten binnen een bouwvlak gebouwd

worden. Verder is bouwklasse '1' van toepassing op het plangebied. Dit betekent dat voor hoofdgebouwen de goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen. Ook geldt voor de dakhelling een helling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden.

Het personeelsverblijf kan worden geclassificeerd als bijgebouw. Voor bijgebouwen geldt een goothoogte van maximaal 3,00 meter. De dakhelling van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 60 graden. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen per hoofdgebouw bedraagt maximaal 30 m^2. De oppervlakte van de personeelshuisvesting bedraagt 70,3 m^2. Bovendien past een personeelsverblijf niet in de bestemming "Woondoeleinden" en het mag dan op basis van het vigerende bestemmingsplan *West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal)* niet worden bewoond. Alhoewel het personeelsverblijf een bijgebouw betreft, is het verblijf geen bijgebouw bij de woningen. Om deze reden is het personeelsverblijf ook niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan *West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal).*

Het gastenverblijf dat zich in de bestaande situatie in het plangebied bevindt is niet bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Wel bestaat het gastverblijf al reeds zo'n 40 jaar en bestond het al voordat het vigerende bestemmingsplan *West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal)* onherroepelijk werd. Het gastenverblijf valt dan ook onder het overgangsrecht. De wijziging naar een personeelsverblijf is echter zo'n dusdanige wijziging dat dit niet onder het overgangsrecht kan blijven. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarin het personeelsverblijf wordt geregeld is dan ook noodzakelijk.





Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan West-Terschelling, Waterfront-Oost (Dellewal)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is aandacht besteed aan de functionele en ruimtelijke structuur in de huidige en voorgenomen situatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het voor dit bestemmingsplan relevante beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan bod en in hoofdstuk 6 wordt ten slotte ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling, binnen de context van de huidige situatie.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat de gronden aan 't Land die direct ten noorden van de weg zijn gelegen. Het gaat hier specifiek om de percelen 3515, 3377, 3431, 3515 en 3430, waarvan de percelen 3515, 3514 alleen tuinen met bijgebouwen bevatten. Deze percelen behoren bij de woningen aan 't Land 7 t/m 11. De kadastrale situatie in het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.

Het plangebied bevindt zich in de directe nabijheid van een vakantiepark. Hier staan circa 23 vakantiewoningen en een gebouw met 12 appartementen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich hier een voormalige campus van Het Maritiem Instituut "Willem Barentsz" (MIWB). Hier wonen studenten die een maritieme studie volgen. Even ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich tevens een Stayokay hostel.

In de huidige situatie bevinden zich aan de voorzijde van 't Land 7 t/m 11 drie rijwoningen (figuur 2.2). De drie woningen zijn uitgevoerd in één bouwlaag met kap. De goot- en nokhoogte van de woningen bedraagt circa 2,6 en 6 meter. De woningen beschikken elk over een voortuin en een ruime achtertuin. Aan de achterzijde van de woningen, in de achtertuinen, bevinden zich meerdere bijgebouwen. Daarnaast beschikt 't Land 7 over een zijerf waar zich een bijgebouw met werk- en opslagruimte bevindt. Ter plaatse van 't Land 9 bevindt zich een bijgebouw in de vorm van een schuur. Aan de achterzijde van 't Land 11 bevindt zich een schuur en een gastenverblijf. Het gastenverblijf is decennia lang gebruikt voor de verhuur aan toeristen. De afgelopen jaren is het gastenverblijf ook regelmatig in de zomerperiode gebruikt als personeelsverblijf. Zowel de schuur als het gastenverblijf betreffen aftandse bebouwing dat aan vervanging toe is. Ook is de achterzijde van 't Land 11 ernstig verwilderd (figuur 2.3). De rijwoning, de schuur en het gastenverblijf op 't Land 11 zijn in eigendom van de initiatiefnemer van het plan.

De gronden direct rechts van 't Land 11 met de bestemming 'CULTUURGROND MET NATUURWAARDE' worden op dit moment gebruikt voor het tijdelijk stallen van materialen. Deze gronden zijn ook direct toegankelijk via 't Land 11. In de bestaande situatie wordt dit stuk grond al niet meer als cultuurgrond gebruikt.



Figuur 2.1 Huidige situatie vanuit de lucht


Figuur 2.2

Vooraanzicht van de huidige situatie



Figuur 2.3 Vooraanzicht bestaand gastenverblijf (links) en de schuur (rechts)

2.2 Voorgenomen initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om aan de achterzijde van 't Land 11 de bestaande schuur en het gastenverblijf te slopen om vervolgens een personeelsverblijf te realiseren. Het personeelsverblijf zal net als de bestaande schuur en het gastenverblijf tegen de perceelsgrens van 't Land 11 worden gesitueerd. Om het verblijf goed te ontsluiten wordt de bestaande oprit vernieuwd en verbreed. De gronden direct rechts van 't Land 11 worden bij 't Land 11 betrokken om zo de oprit te kunnen verbreden en een extra stukje tuin toe te kunnen voegen. Ook wordt nieuwe (rand)beplanting toegepast om zo de woningen aan de voorzijde af te scheiden van het personeelsverblijf. Op deze wijze vindt er een goede landschappelijke inpassing plaats van het personeelsverblijf. In figuur 2.4 en 2.5 is een overzicht van de nieuwe situatie aan 't Land 11 weergegeven.

De situatie aan de achterzijde van 't Land 11 zal ten opzichte van de huidige situatie niet veel veranderen. Er is slechts sprake van een wijziging van bewoning, namelijk van recreatieve bewoning naar bewoning van personeel. Daarnaast is er sprake van kleinschalige sloop en nieuwbouw. De wens om een personeelsverblijf te realiseren komt voort uit het ernstige tekort aan huisvesting voor personeel in de recreatiesector op Terschelling. Door een tekort aan personeelshuisvesting is het bestaande gastenverblijf afgelopen zomer niet gebruikt voor de toeristische verhuur, maar uit noodzaak gebruikt voor de huisvesting van personeel van Boekeloo Recreatie en/of Boekeloo Verhuur. Ook is de bebouwing van het gastenverblijf ernstig vervallen. De gehele achterzijde van 't Land 11 is verwilderd met vervallen bebouwing. Met de bouw van een personeelsverblijf met twee slaapplekken wordt er in huisvestingsbehoefte van het Boekeloo Recreatie en/of

Boekeloo Verhuur voorzien. Alhoewel het personeelsverblijf slechts in twee slaapplekken voorziet, is het wenselijk om het personeelsverblijf te realiseren. Enkel de sloop van het gastenverblijf en de schuur leidt er namelijk toe dat het overgangsrecht van het gastenverblijf verloren gaat. Door de realisatie van het personeelsverblijf en het opstellen van een bestemmingsplan worden de planologische rechten van bebouwing op de locatie van het bestaande gastenverblijf gehandhaafd en opnieuw vastgelegd. Ten tweede zorgt de bouw van het verblijf inclusief de toepassing van de (rand)beplanting voor een kwaliteitsimpuls aan 't Land 11. Het personeelsverblijf zal uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van personeel, voornamelijk seizoenspersoneel. Eventueel recreatief gebruik van het personeelsverblijf wordt met dit bestemmingsplan uitgesloten.

Het personeelsverblijf heeft een brutovloeroppervlak van circa 70,3 m^2. Dit komt overeen met de gezamenlijke oppervlakte van het bestaande gastenverblijf en de schuur. Het verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt 57,3 m^2. Circa 20 m^2 van het personeelsverblijf zal worden gebruikt als schuur. Dit betekent dat de bestaande bebouwing wordt gecombineerd in één nieuw gebouw. Het deel van het personeelsverblijf dat daadwerkelijk wordt gebruikt voor de huisvesting van personeel bestaat uit een woon- en leefgedeelte en één slaapkamer.

Het gebouw wordt uitgevoerd in één bouwlaag en beschikt over een kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 2,5 en 4,74 meter. De dakhelling bedraagt 33 graden. Het gebouw wordt duurzaam uitgevoerd in houtskeletbouw waarbij de gevels van hout zijn en dakafwerking met rode dakpannen wordt uitgevoerd. Dit is net als de recent gerealiseerde gebouwen in de directe omgeving. Verder voldoet het gebouw aan de laatste eisen vanuit het Bouwbesluit. Dit betekent dat het gebouw zeer duurzaam wordt uitgevoerd. Zo beschikken beide zijden van het dak van het gebouw over meerdere zonnepanelen.

Figuren 2.6 t/m 2.8 geven het geveloverzicht en een impressie van het personeelsverblijf weer.



Figuur 2.4 nieuwe situatie



Figuur 2.5 nieuwe situatie



Figuur 2.6 Gevels nieuw personeelsverblijf



Figuur 2.7 Impressie nieuwe situatie



Figuur 2.8 Impressie nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. De Waddeneilanden zijn niet aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

- De Omgevingsagenda.
  Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar de Waddeneilanden onderdeel van uitmaken. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
- De NOVI-gebieden.
  Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen

ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

In dit geval betreft de voorgenomen ontwikkeling geen ontwikkeling die betrekking heeft op de 14 nationale belangen zoals genoemd in de SVIR en waarvoor regels zijn gesteld in het Barro. Daarmee is het plan niet in strijd met het beleid zoals uiteen gezet in deze stukken.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.

Het wijzigen van een gastenverblijf naar een personeelsverblijf wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening Romte Fryslân 2014
Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld, deze is in 2018 partieel herzien. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. Onderstaand wordt op de toetsing van de verordening ingegaan.

Voor de huisvesting van personeel zijn er vanuit de provinciale verordening geen eisen of belemmeringen. De provinciale verordening vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.2.2 Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'
De hoofdambitie van de provincie voor de Friese leefomgeving is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. In de Omgevingsvisie werkt de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. De werkwijze is gestoeld op negen principes:

Inhoudelijke principes
1. zuinig ruimtegebruik;
2. omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
3. koppelen van ambities;
4. gezondheid en veilig;

Samenwerkingsprincipes
1. rolbewust;

2. decentraal wat kan;
3. ja, mits;
4. aansluiting zoeken;
5. sturen op proces, ruimer op inhoud.

Dit is vertaald naar vier urgente opgaven die de provincie wil aanpakken:
1. Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
2. Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
3. Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;
4. Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Voor wat betreft de huisvesting van personeel in de recreatieve sector heeft de provincie geen specifieke ambities. Wel wordt met dit plan het personeelsgebouw uitgevoerd in sprake van duurzame houtskeletbouw met zonnepanelen op het dak. In die zin sluit het plan aan bij de verduurzamingsopgave van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Terschelling

In de Toekomstvisie van Terschelling voor 2025 zijn drie pijlers geformuleerd: bouwen aan een *krachtige samenleving* met een *duurzame economie* in een *waardevolle omgeving.* Wat betreft wonen is de topprioriteit om voldoende woningen voor starters en jonge gezinnen te kunnen aanbieden. Ook ligt de prioriteit bij het bieden van meer mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting voor tijdelijk personeel. Met dit plan wordt hieraan invulling gegeven en wordt er personeelshuisvesting gerealiseerd.

Woonvisie Terschelling

In 2017 is er een woonvisie voor de gemeente Terschelling opgesteld door KAW. Deze visie loopt van 2017 tot en met 2021 met doorkijk naar 2025, gebaseerd op de Toekomstvisie TS25. In de woonvisie wordt de huidige woningmarkt omschreven als onbereikbaar voor starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen, omdat de vierkante meterprijs één van de hoogste in Nederland is. Daarnaast zijn de wachtlijsten in de sociale huursector lang, waardoor weinig doorstroming in de woningmarkt zit. Ook is er een dringend tekort aan huisvesting voor seizoenspersoneel, waardoor het lastig is voor bedrijven om gekwalificeerd personeel te werven. De schatting is dat er 50 wooneenheden/kamers nodig zijn voor seizoenspersoneel. De prioriteit voor de eerste jaren ligt bij het realiseren van starterswoningen, doorstroomwoningen en tijdelijke huisvesting voor seizoenspersoneel.

Met dit plan wordt er voorzien in een nieuwe huisvesting ten behoeve van (seizoens)personeel, iets waar een nijpend tekort aan is op het eiland. De woonvisie legt prioriteit bij de realisatie van huisvesting voor tijdelijk personeel.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling

De Woonvisie beschrijft de urgentie: voor wie, wat, hoe en in welke aantallen kan er gebouwd worden. Het Uitvoeringsprogramma geeft aan waar en wanneer er in potentie woningen gerealiseerd kunnen worden. Om de in de Woonvisie opgenomen woningbouw te realiseren wordt gezocht naar bouwlocaties die daarvoor in

potentie geschikt zijn of lijken te zijn. In het Uitvoeringsprogramma wordt de match gemaakt tussen de in de Woonvisie aangegeven behoefte en potentiële bouwlocaties.

In het uitvoeringsprogramma is opgenomen dat huisvesting van seizoenspersoneel moet worden gerealiseerd in bestaande bebouwing van bedrijven. Indien dit niet mogelijk is dan gaat de voorkeur uit naar ombouw van bestaande locaties zoals de oude campus. Nieuwbouw voor de huisvesting van personeel is op basis van gemeentelijk beleid dus niet toegestaan. De realisatie van het personeelsverblijf is alleen mogelijk door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan een bestemmingsplan vanwege de uitzonderlijke situatie in het plangebied. Aan de achterzijde van 't Land 11 bevindt namelijk een gastenverblijf dat reeds wordt bewoond. In feite is het gastenverblijf reeds al een bestaand gebouw bij het recreatiebedrijf van de initiatiefnemer. Vanwege de deplorabele staat wordt dit vernieuwd. Er is dus min of meer sprake van ombouw van een bestaande situatie waarbij sprake blijft van een vorm van bewoning op het achtererf. Met het plan vindt dan ook slechts een kleine wijziging van bewoning plaats naar personeelshuisvesting. Hierdoor is de realisatie van een personeelshuisvesting toelaatbaar.

Beleidsregels Nieuwe Woningen (2019)
Veel bestemmingsplannen op Terschelling bieden de mogelijkheid om een deel van de bedrijfsgebouwen te gebruiken voor tijdelijke huisvesting van personeel. Echter is het onduidelijk wat er met tijdelijke huisvesting wordt bedoeld. De Beleidsregels nieuwe woningen omschrijft tijdelijke huisvesting als *"De huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen voor de duur van maximaal 9 maanden per jaar."*

Alhoewel het plan niet voorziet in personeelshuisvesting in bedrijfsgebouwen, voorziet het plan wel in de huisvesting van tijdelijk personeel. In de planregels is aangesloten bij de definitie van tijdelijk personeel zoals genoemd in de Beleidsregels Nieuwe Woningen (2019). Daarmee sluit het plan nauw aan bij de beleidsregels om reden waarvan deze ontwikkeling ruimtelijk en beleidsmatig aanvaardbaar wordt geacht.

Welstandsnota Terschelling 2008
De Welstandsnota is aanvullend op de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Maatvoeringen en criteria uit de nota zijn in die zin richtinggevend voor de wijze waarop met de in het bestemmingsplan geboden ruimte dient te worden omgegaan. De gemeentelijke Welstandsnota (mei 2008) geeft aan alle gebieden binnen de gemeente, op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang, een bepaalde kwaliteit. Daaraan zijn gebiedsgerichte welstandscriteria gekoppeld.

Het plangebied, gelegen in West-Terschelling, valt volgens de kaart met gebiedsindeling in Bijlage 1 van de Welstandsnota Terschelling onder het deelgebied 'Dorpsuitbreiding tweede helft vorige eeuw'. De bouw in dit deelgebied wordt gekenmerkt door planmatig opgezette vaak relatief omvangrijke dorpsuitbreiding. Globaal kan een onderscheid worden gemaakt in buurten uit de wederopbouwperiode (1950/60) met een regelmatige rechthoekige structuur en buurten uit 1970 tot 2000 waarin een veel vrijere verkaveling van gebogen, geknikte of verspringende straten is toegepast. De woonfunctie overheerst. Incidenteel komen gebouwen met een afwijkende functie voor, zoals schoolgebouwen of een wooncentrum. In West-Terschelling komen relatief veel van deze grotere gebouwen voor. De bebouwing is vrijwel altijd in duidelijke rooilijnen langs de straat geplaatst, enkele vrijstaande woningen zijn iets terug geplaatst ten opzichte van de rooilijn. Het straatbeeld is

gesloten (rijenwoningen) of halfopen (vrijstaande en halfvrijstaande woningen). De bebouwing met steenachtig materieelgebruik bestaat voornamelijk uit 1 of 2 bouwlagen, vrijwel altijd met kap. Bijgebouwen spelen vrijwel altijd een ondergeschikte rol ten opzichte van het hoofdgebouw. De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig en incidenteel samengesteld of gevarieerd. Min of meer los van het bouwblokkenpatroon komt bebouwing voor in de vorm van bijvoorbeeld scholen, gestapelde woonvormen of seniorencomplexen. Zeker wat betreft plaatsing, hoofdvorm (vaak grootschalige bebouwing met meerdere verdiepingen) en materiaalgebruik wijkt deze sterk af van de overige bebouwing. In West-Terschelling komen relatief veel van deze grotere gebouwen voor.

Voor wat betreft de welstandscriteria dient een bouwplan in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie. Het personeelsgebouw wordt aan de achterzijde van 't Land 11 gerealiseerd. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap. Het betreft houtskeletbouw met rode dakpannen. Bij de uitwerking van het ontwerp is aangesloten bij de beleidsintentie van de Welstandsnota. Zoals blijkt uit paragraaf 2.2 wordt bij deze beleidsintentie aangesloten. Voor de uiteindelijke bouwaanvraag vindt een toetsing aan de welstandscriteria plaats.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het plan is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten en op andere sectorale regelgeving.

4.1 Verkeer en parkeren

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de gemiddelde kentallen die afkomstig zijn van het CROW (Publicatie 381 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Voor vrijstaande woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8 mvt/etmaal per woning. Ten aanzien van personeelshuisvesting bestaan er geen specifieke CROW-kentallen. Om deze reden is er aangesloten bij de CROW-kentallen van vrijstaande woningen. De verkeersgeneratie bedraagt daardoor 8 mvt/etmaal. Het verkeer kan zich goed afwikkelen op Burgemeester van Heusdenweg.

Het mogelijk maken van een personeelshuisvesting zorgt netto niet voor een toename van de parkeervraag. Dit omdat zich in de bestaande situatie al een gastenverblijf voor circa 2 personen op de locatie van het personeelsverblijf bevindt. De parkeervraag wordt berekend conform de nota parkeernormen Terschelling. Volgens de parkeernormen dient per 4 personen één parkeerplek gerealiseerd te worden. Ervanuitgaande dat het personeelsverblijf geschikt is voor 2 personen betekent dit dat er een parkeerbehoefte is van afgerond 1 parkeerplaats. Deze parkeerbehoefte kan worden opgelost aan de voorzijde van het personeelsverblijf.

4.2 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg. Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Toetsing

Met dit plan wordt een bestaand gastenverblijf (en schuur) vervangen en daarmee nieuw personeelsverblijf mogelijk gemaakt. Zowel het gastenverblijf in de bestaande situatie als het personeelsverblijf in nieuwe situatie betreffen geluidshindergevoelige functies. De dichtsbijzijnde weg, 't Land, kent een maximumsnelheid van

maximaal 30 km/uur en heeft geen geluidszone. De Burgermeester van Heusdenweg heeft een maximumsnelheid van 60 km/uur en betreft een zoneplichtige weg. De huisvesting ligt op circa 150 meter van de Burgermeester van Heusdenlaan en valt daardoor buiten de geluidszone van deze weg. De huisvesting wordt aan de achterzijde van 't Land 11 gerealiseerd, waardoor hinder vanwege wegverkeerslawaai sowieso al erg beperkt is. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan om deze redenen achterwege blijven.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Waardering omgeving

Voor het beoordelen van de mate van hinder die aanvaardbaar is ter plaatse van hindergevoelige functies wordt onderscheid gemaakt tussen een 'rustige woonomgeving' en een 'gemengd gebied'. Het komt erop neer dat als beoordelingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor woningen in een gemengd gebied de normen uit het Activiteitenbesluit toereikend zijn. Voor woningen in een rustige woonomgeving geldt een strengere norm.

Binnen het plangebied wordt personeelshuisvesting voor maximaal 2 personen gerealiseerd in en nabij diverse bedrijfsfuncties. De omgeving karakteriseert zich daarom duidelijk als een gemengd gebied. Dit is ook duidelijk te zien op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.

Toetsing

Naast het plangebied bevindt zich een een vakantiepark. Een vakantiepark is aangewezen als inrichting uit milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter tot aan gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De bepalende factor voor deze afstand betreft geluidhinder. In dit geval is slechts sprake van het vervangen van een bestaand gastenverblijf (en schuur) voor personeelsverblijf. De bedrijfsvoering van het vakantiepark wordt daarom niet extra in de bedrijfsvoering beperkt. Verder ervaart de huidige eigenaar van 't Land 11 geen onevenredige overlast van het vakantiepark. Nu en in de toekomstige situatie zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op circa 50 meter van het plangebied ligt een hotel. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De

bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing
Omdat het plangebied reeds geschikt is bevonden voor de functie wonen, is de bodemkwaliteit als onverdacht te beschouwen. Bij een omgevingsvergunning voor bouwen dient een actueel verkennend bodemonderzoek overlegd te worden. Dit onderzoek wordt bij de aanvraag toegevoegd.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Toetsing
Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er is slechts sprake van het vervangen van een gastenverblijf (en schuur) voor een personeelsverblijf. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.6 Ecologie

Toetsingskader
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
Natura 2000-gebieden
Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee op circa 200 meter ten zuiden en de Duinen van Terschelling op circa 440 meter ten noorden van het

plangebied.

Voor de ontwikkeling moet worden beoordeeld of de ontwikkeling significante effecten op Natura 2000-gebieden. Directe effecten, zoals verstoring, verontreiniging, versnippering etc. zijn op deze afstand uit te sluiten. Indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen zijn ook niet aan de orde, omdat autoverkeer de natuurgebieden niet hoeft te kruisen om de planlocatie te bereiken. Mogelijk kan het plan leiden tot significante effecten in verband met een mogelijk stikstofdepositie. In dit kader is met het programma AERIUS Calculator een berekening uitgevoerd. De berekening is als bijlage 1 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de berekening van de exploitatiefase wordt op geen enkel Natura 2000-gebied een depositie berekend die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Een significant effect is daarmee op voorhand uit te sluiten. Het aspect stikstof is geen belemmering voor het plan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Het plan leidt niet tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied.

Soortenbescherming
De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Het plan voorziet in kleinschalige sloop- en nieuwbouw waarbij de bestaande schuur en het gastenverblijf wordt vervangen voor een personeelsverblijf aan de achterzijde van 't Land 11. Zowel het gastenverblijf als de schuur betreffen aftandse bebouwing dat geen nestelplek biedt voor soorten. Verder is de achterzijde van 't Land 11 deels verhard en slecht onderhouden. Dit maakt het geen duurzaam habitat voor beschermde soorten. In de rest van het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Een ecologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4.7 Archeologie

Toetsingskader

Met betrekking tot dit aspect is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Voor het plangebied is geen dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er volgens de FAMKE ook geen onderzoek noodzakelijk ten aanzien van de periodes 'steentijd - bronstijd' en 'ijzertijd - middeleeuwen'. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

In het plangebied is volgens het CHK geen sprake van cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Water

Toetsingskader

Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Doorgaans wordt hiervoor de wettelijk verplichte 'watertoets' doorlopen, als procesinstrument waarmee wordt gewaarborgd dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Toetsing

Het voornemen is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân (kenmerk: 20210805-2-27310). Hieruit is naar voren gekomen dat het voornemen een beperkte invloed kan hebben op wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. De uitkomst is daarom dat de korte procedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân een wateradvies verstrekt (zie bijlage 2). Bij de uitwerking van het bouwplan wordt hier rekening mee gehouden.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Voor de compensatie van toename verhard oppervlak is onderstaande tabel van toepassing.

Gebied	**Stedelijk (>200 m²)**	**Landelijk (>1.500 m²)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. Met de ontwikkeling is geen sprake van een toename verharding van meer dan 1.500 m². In de keur van Wetterskip Fryslân is opgenomen dat het verboden is zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater.

Omdat de verharding niet toeneemt met meer dan 1.500 m² zijn compenserende maatregelen niet nodig.

Rioolwaterpersleiding

Het waterschap vraagt om bij het opstellen van het plan rekening te houden met de beperkingen, zakelijk recht, zoals die van toepassing zijn op rioolwaterpersleidingen. Bij de uitwerking wordt hier rekening mee gehouden. De werking van de persleiding wordt met het project niet geschaad.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt

bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Met voorgenoemd advies wordt bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden.

Gebruik materialen
Tot slot wordt met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6}-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing
In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân bekeken. Hieruit blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Deze worden in het plangebied ook niet mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen en uitgangspunten voor het plan.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader
In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing
In de huidige situatie liggen nog wel kabels en leidingen welke mogelijk verlegd moeten worden. Hiervoor wordt ter zijner tijd een Klic-melding gedaan. Binnen het plangebied zijn verder geen sprake van kabels en leidingen waar rekening mee gehouden moeten worden. Daarom zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk

en vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmering voor dit plan.

4.12 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, planmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit plan maakt een personeelsverblijf voor twee personen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het uiterlijk van het perceel door de realisatie van een nieuw personeelsverblijf, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Met dit plan is sprake van een klein ruimtebeslag waar op basis van het overgangsrecht ook al een gebouw is toegestaan. Verder vinden geen wijzigingen aan de wijze van ontsluiting plaats en wordt de parkeerbehoefte binnen het plangebied opgelost. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een hoge verkeersaantrekkende werking. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Er behoeft dan ook geen besluit te worden genomen of een MER nodig, dan wel niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Het juridische systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, digitaal en analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Wonen - 1

Gronden die beschikken over de bestemming Wonen 1 zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. De bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogte 4,00 en 10,00 m. De dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden. Binnen de bestemming 'Wonen-1' is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – personeelshuisvesting' aanwezig. Gronden met deze desbetreffende functieaanduiding zijn tevens bestemd voor bijgebouwen in de vorm van personeelshuisvesting. Binnen deze functieaanduiding geldt een maximale oppervlakte van 75 m^2 aan aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Verder geldt een maximale goothoogte van 3,00 m en een dakhelling minimaal 30° en ten hoogste 60°.

De drie woonhuizen aan de voorzijde van 't Land zijn allemaal meegenomen in het bestemmingsplan, omdat de personeelshuisvesting als bijgebouw van het woonhuis aan 't Land 11 wordt gezien en het hier om rijwoningen gaat. Om deze reden zijn alle drie de woonhuizen voorzien van een nieuwe planologische regeling.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het ontwerp wordt in het kader van het vooroverleg aan de overlegpartners voorgelegd.

Zienswijze

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode wordt aan een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Beroep

Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van dit plan worden volledig gedragen door initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen om het plan te bekostigen. Hiermee is de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit project is op grond van de grondexploitatieregeling sprake van een bouwplan. Met de gemeente zijn afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst en een kavelpaspoort.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Stikstofonderzoek

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	3 mei 2022	**PROJECT**	West-Terschelling – ’t Land 11
KENMERK	20211059	**OPDRACHTGEVER**	Adema Architecten
VAN	M.A. Bulthuis		
AAN	--		
CC	--		

STIKSTOFEMISSIE EN DEPOSITIE

1. INLEIDING

In opdracht van Adema Architecten is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de exploitatiefase van de herstructurering van het perceel ’t Land 11 op Terschelling. In deze berekening is rekening gehouden met verkeersbewegingen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) regelt **een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden**. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn).

Wat valt onder de vrijstelling:

- het bouwen en slopen van een bouwwerk;
- het aanleggen, wijzigen en opruimen van een werk (bijvoorbeeld voor duurzame energieopwekking en grond-, weg- en waterbouw zoals pleinen, straten, het verplaatsen van grond in het kader van bouwrijp maken van een terrein, spoorwegen, waterstaatswerken, waterwegen, waterkeringen, energie-infrastructuur, telecommunicatie-infrastructuur, openbare hemelwater- en ontwateringsstelsels en vuilwaterriolen;
- De vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden (o.a. het aan- en afvoeren van bouwmaterialen en emissies van werktuigen op de bouwplaats)

Voor het voorliggende stikstofonderzoek betekent de vrijstelling dat de effecten van stikstofemissie in de aanlegfase niet meer hoeven te worden berekend. De aanlegfase is in het stikstofonderzoek dan ook buiten beschouwing gelaten.

Aan de achterzijde van ’t Land 11 bevindt zich in de bestaande situatie een schuur en een gastenverblijf. Beide bijgebouwen zijn vervallen en aan vervanging toe. Door een gebrek aan huisvesting voor tijdelijk personeel op Terschelling is het gastenverblijf de afgelopen zomers gebruikt voor de huisvesting van tijdelijk personeel van het naastgelegen vakantiepark. De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de achterzijde van ’t Land 11 een nieuw gebouw te realiseren ten behoeve van de huisvesting van personeel. Ook zal een deel van het gebouw worden gebruikt als schuur. Het personeelsverblijf heeft een oppervlakte van circa 60 m^2 en een bouwhoogte van 4,74 meter.

2. AERIUS-CALCULATOR EN UITGANGSPUNTEN

2.1 AERIUS, release 15 oktober 2020

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 15 oktober 2020) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. Het plangebied ligt op minder dan 5 kilometer afstand van Natura 2000-gebieden de Duinen van Terschelling, de Waddenzee en de Noordzeekustzone.

2.2 Exploitatiefase

Voor het project wordt uitgegaan van een gasloos personeelsverblijf. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen het personeelsverblijf.

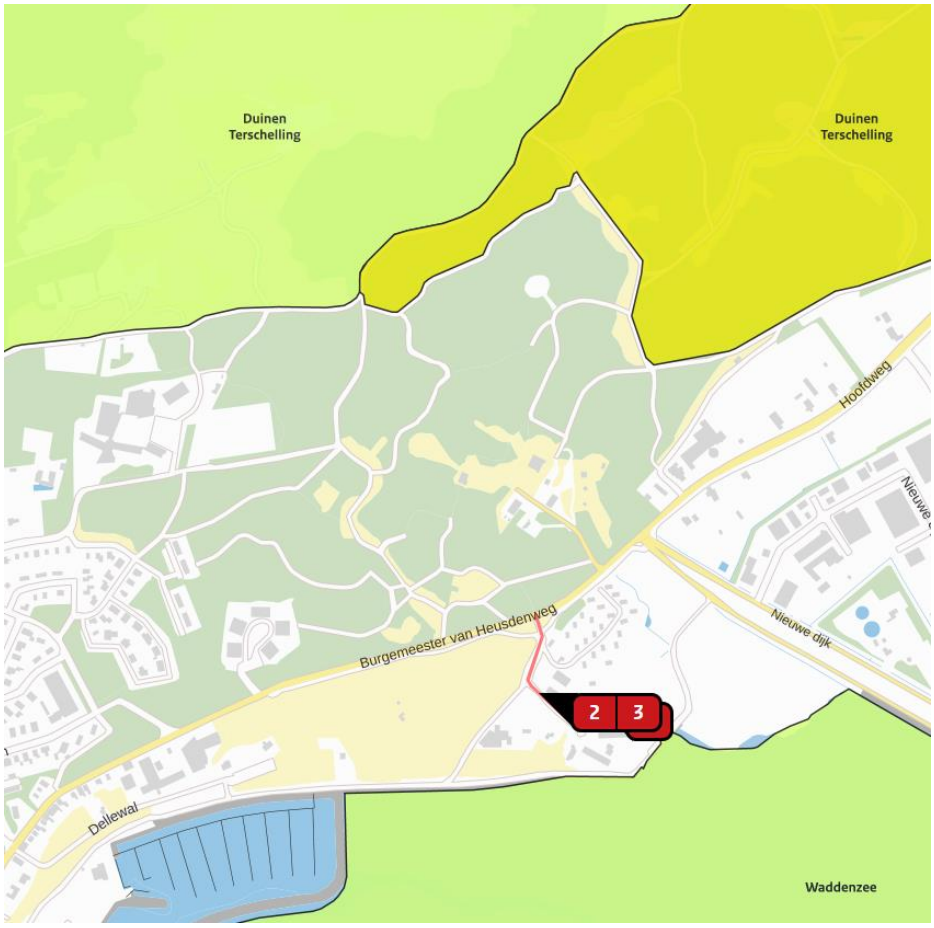
Op basis van een personeelsverblijf bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 8 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Omdat er voor personeelsverblijven geen specifieke CROW-kentallen bestaan is er worst-case aangesloten bij de kentallen van vrijstaande woningen. Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied naar de aansluiting met de Burgemeester van Heusdenweg.

Tabel 1: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Woningtype	Aantal woon-eenheden	Kencijfer CROW per	Verkeersgeneratie per etmaal
Vrijstaand	1	8,2	8,2

3. RESULTATEN EN CONCLUSIE

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde.



Figuur 1 Plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden

BIJLAGE 1 AERIUS-BEREKENING EXPLOITATIEFASE

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers

Contactgegevens

Rechtspersoon	Rho Adviseurs
Inrichtingslocatie	't Land 11, - West-Terschelling

Activiteit

Omschrijving	West-Terschelling - 't Land 11
Toelichting	Exploitatiefase

Berekening

AERIUS kenmerk	RmqF7YebvBTZ
Datum berekening	03 mei 2022, 13:06
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
Situatie 1 - Beoogd	2022	0,0 kg/j	0,2 kg/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Situatie 1 - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		

Situatie 1 (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen	Emissie NH3	Emissie NOx
1 Anders... | Anders... | Plangebied	-	-
Verkeersnetwerk	0,0 kg/j	0,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Habitatrichtlijn
Vogelrichtlijn
Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn
Niet bepaald
Grootste afname van depositie
Grootste toename van depositie
Hoogste totale depositie

De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Situatie 1, Rekenjaar 2022

1 Anders... | Anders...

Naam	Plangebied	Uittreedhoogte	0,0 m
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd	Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele Variatie	Continue Emissie		

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021.0.5_20220328_855771c674
Database versie	2021.0.5_855771c674

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/

Bijlage 2 Watertoets

datum 5-8-2021
dossiercode 20210805-2-27310

Wateradvies korte procedure

Project: West-Terschelling - 't Land 11
Gemeente: Terschelling
Aanvrager: M.A. Bulthuis
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw M.A. Bulthuis,

Voor het plan West-Terschelling - 't Land 11 heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan West-Terschelling - 't Land 11 heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen.

Werkwijze watertoetsprocedure
Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de korte procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf
Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets
De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten
Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Toename verharding
Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve

maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	**Stedelijk (>200 m²)**	**Landelijk (>1.500 m²)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Waterwet
Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nltreft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Afronding watertoetsprocedure
In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Privacyverklaring
Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E Info@wetterskipfryslan.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan West-Terschelling - 't Land 7, 9 en 11 met identificatienummer NL.IMRO.0093.BP2022tLand-ON01 van de gemeente Terschelling;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

1.3 aan-/uitbouw en aangebouwd bijgebouw
een gebouw dat constructief verbonden is met een (hoofd)gebouw en dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw;

1.4 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.7 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bed and breakfast
het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.9 bewoning
de huisvesting van een huishouden;

1.10 bijgebouw
een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

1.11 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.12 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan;

1.14 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.15 hoofdgebouw
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.16 huishouden
een economische eenheid die zowel de organisatie van de bijbehorende werkzaamheden om in de voeding, kleding en het onderdak van dat huishouden te voorzien. De leden van een huishouden wonen in één woning. Een huishouden kan bestaan uit één of meerdere personen;

1.17 kampeermiddel
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of stacararvan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen , dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.18 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.19 peil
1. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.20 tijdelijke huisvesting van personeel
de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen) voor de duur van maximaal 9 maanden per jaar ten behoeve van een (tijdelijk) dienstverband;

1.21 recreatieverblijf
een vrijstaand gebouw al dan niet behorende bij een binnen hetzelfde bestemmingsvlak gelegen (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt aan dat (hoofd)gebouw, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.22 recreatiewoning
een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.23 recreatieve bewoning
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.24 vaste woonplaats
het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de wet basisregistratie personen. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de basisadministratie personen, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;

1.25 vrijstaand bijgebouw
een bijgebouw dat in zijn geheel meer dan 1 m verwijderd is van een hoofdgebouw;

1.26 weekend- en/of verblijfsrecreatie
het doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;

1.27 woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor niet-recreatieve bewoning of een uitsluitend voor niet -recreatieve bewoning bedoeld gedeelte van een gebouw;

1.28 woonhuis
een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

lang het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil of het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, eventueel in combinatie met:
   1. een vrij beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in bijlage 1 bij deze regels;
   2. tijdelijke huisvesting van personeel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tijdelijke huisvesting van personeel';

met daarbij behorende;

b. nutsvoorzieningen;
c. tuinen, erven en terreinen;
d. paden;
e. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
f. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijking van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen zal 3 bedragen;
c. een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak van het daarbij behorende hoofdgebouw;
b. aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 40 m^2 bedragen, tenzij:
   1. de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
   2. de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tijdelijke huisvesting van personeel', in welk geval de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 75 m^2 mag bedragen;

d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
e. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
f. de goothoogte van een aan-/uitbouw, bijgebouw en/of overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een aan-/uitbouw, bijgebouw en/of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ken met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 3.2.2 sub c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m^2, mits de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin in goede verhouding staan tot het hoofdgebouw;
b. het bepaalde in lid 3.2.3 onder b in die zin dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m.

3.4 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan genoemd in bijlage 1;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
d. het gebruik van gedeelten van de gebouwen voor de uitoefening van een vrij beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
    1. het beroep of het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis en/of waarbij meer dan één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam is;
    2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis;
    3. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het woonhuis, inclusief aan- en uitbouwen, minder bedraagt dan 75 m^2;
    4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
    5. horeca en detailhandel plaatsvinden;
e. het gebruik van gebouwen voor recreatieve bewoning;
f. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
g. het gebruik van een woonhuis voor personeelshuisvesting;
h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

i. het gebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de (tijdelijke) huisvesting van personeel, met uitzondering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tijdelijke huisvesting van personeel'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:

a. het bepaalde in lid 3.4 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebuikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning in het hoofdgebouw, mits:
   1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m^2;
   2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   3. met de recreatieappartementen het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
   4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het bepaalde in lid 3.4 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
   1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder bedraagt dan 75 m^2;
   2. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
   3. er maximaal 4 bedden in maximaal 2 kamers gerealiseerd worden;
   4. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
   5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   6. met de logiesruimte het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
   7. er voldoende parkeergelegenheid is op het betreffende perceel;
   8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen, uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en andere onderkomens;
b. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
e. het storten van puin en afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van:
- de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan 'West-Terschelling - 't Land 7, 9 en 11' van de gemeente Terschelling.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Lijst kleinschalige bedrijvigheid

Lijst met bij recht toelaatbare vormen van bedrijvigheid bij een woning.

(op basis van indeling hoofdgroepen basiszoneringslijst VNG)
(maximaal milieucategorie 2)

Bedrijvigheid voor kleding c.a.
- ambachtelijke kledingfabricage of -reparatie

Grafische bedrijvigheid
- binderij
- grafisch ontwerp/adviesbureau

Overige bedrijvigheid
- ambachtelijke speelgoedmakerij
- ambachtelijke productie van souvenirs

Reparatiebedrijven voor gebruiksgoederen
- ambachtelijke schoenen- en klompenfabricage of -reparatie

Reparatiebedrijven
- reparateurs uurwerken, goud- en zilversmeden, elektrische gebruiksgoederen, muziekinstrumenten

Wegvervoer
- taxibedrijf

Zakelijke dienstverlening,
- niet zijnde de vrije beroepen
- kantoren (vloeroppervlakte: < 150 m²)

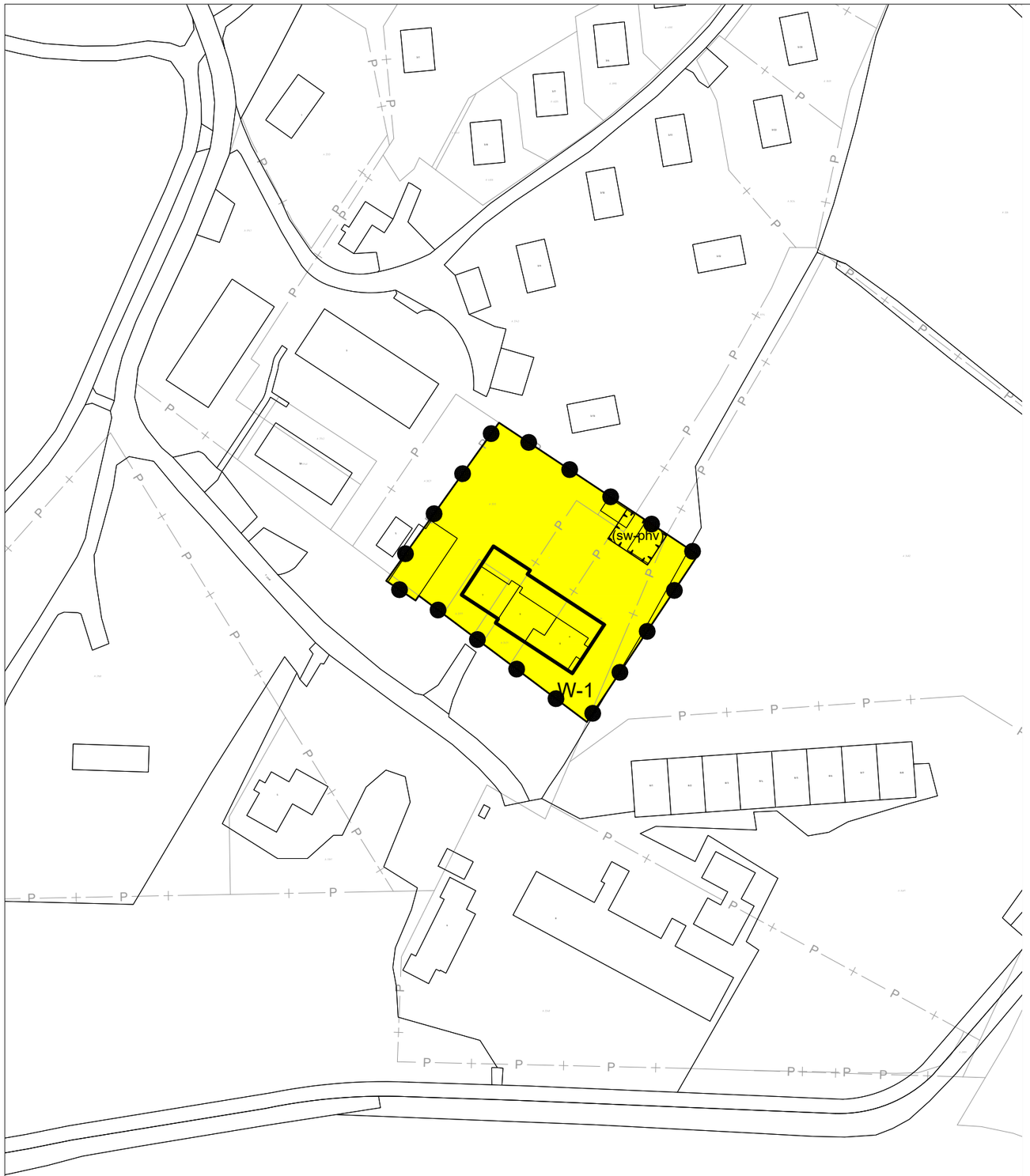
Sociaal-culturele activiteiten
- ateliers, galerieën en/of musea voor kunst en nijverheid of het geven van workshops

Detailhandel
- de verkoop van tweede handsboeken en/of curiosa

Overige dienstverlenende bedrijven
- schoorsteenveger
- glazenwasser
- schoonmaker
- stoppage / oppersinr.
- kappers- en schoonheidsspecialistes

Museale activiteiten:
- Galerie/atelier

Verbeelding



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

W-1 — Wonen - 1

Functieaanduidingen

(sw-phv) — specifieke vorm van wonen - personeelshuisvesting

Bouwvlakken

bouwvlak

Gemeente Terschelling
West-Terschelling - 't Land 7, 9 en 11

Bestemmingsplan

PROJECT	20211059		
FORMAAT	A3		
SCHAAL	1:1000	Vastgesteld	
KAART	1/1	Ontwerp	24-05-2022
GETEKEND	FJP	Voorontwerp	
IDN	NL.IMRO.0093.BP2022tLand-ON01	Concept	22-12-2021

RHO ADVISEURS
info@rho.nl
www.rho.nl

N