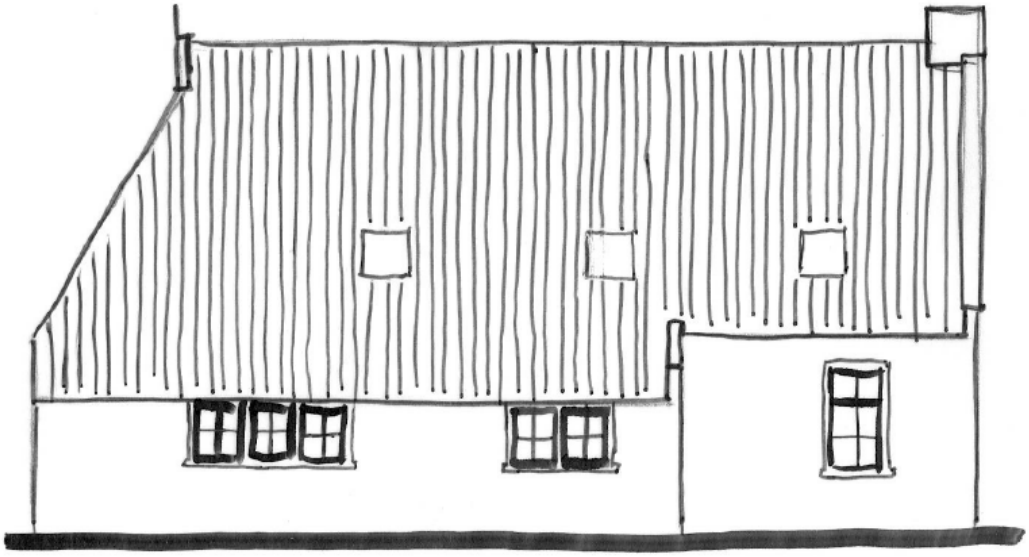
Gemeente Terschelling

Ontwerpbestemmingsplan Duinweg Hee 3 te Hee

Toelichting



Auteurs: M.S. Mol – van Zelst
L.J.E. Mol

09 mei 2023



Adviesbureau Mol - van Zelst

Keizerstraat 8
4064 ED VARIK
Telefoon: 0344 - 78 76 50
Mobiel: 06- 53 70 74 70
E-mail: info@molvanzelstplanologie.nl
www.molvanzelstplanologie.nl

INHOUD

1. Inleiding 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. Ligging en omgeving van het plangebied 3
1.3. Geldende bestemmingsplannen 3
1.4. Leeswijzer 4
2. Huidige situatie 6
3. Toekomstige situatie 8
4. Toetsing aan beleid 10
4.1. Rijksbeleid 10
4.2. Provinciaal beleid 12
4.3. Gemeentelijk beleid 14
5. Milieuaspecten 15
5.1. Milieuzonering 15
5.2. Wegverkeerslawaai 16
5.3. Luchtkwaliteit 16
5.4. Water 17
5.5. Externe veiligheid 18
5.6. Bodemkwaliteit 18
5.7. Ecologie 19
5.8. Archeologie + cultuurhistorie 20
6. Juridische planopzet 22
7. Economische uitvoerbaarheid 23
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24
8.1. Vooroverleg met de raad en de omwonenden 24
8.2. Vooroverleg met andere overheden en instanties 24
8.3. Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan 25

LOSSE BIJLAGEN

1. **Digitale watertoets:** 12 augustus 2021;
2. **Zumkehr Ecologisch Adviesbureau**: Een ecologische effectanalyse: de vervangende nieuwbouw van de dienstwoning van Camping Cupido te Hee – Terschelling, november 2021;
3. **Kubiek ruimtelijke plannen**: stikstofdepositieberekening, 9 maart 2023, projectnummer K22333;
4. **Provincie Fryslân**: vooroverlegreactie, 30 november 2022.

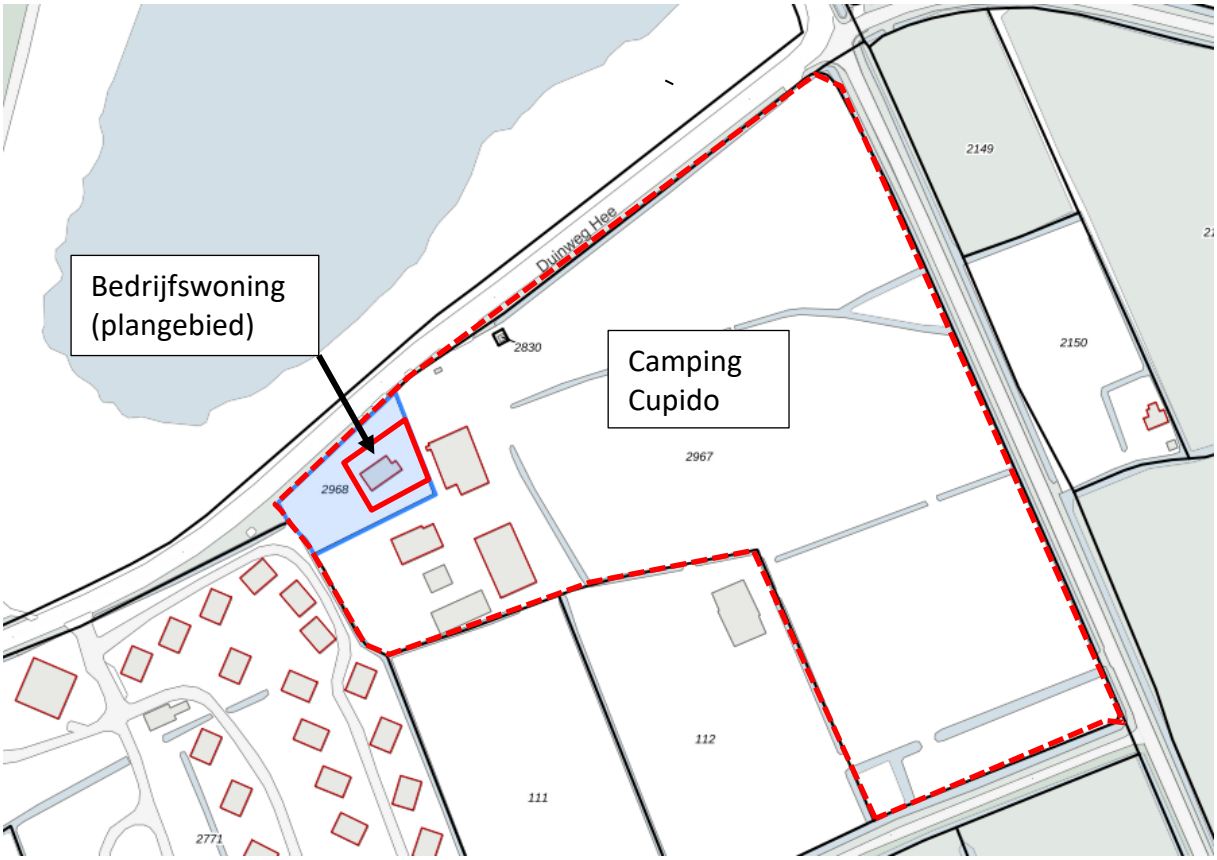
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Camping Cupido beschikt over twee bedrijfswoningen. Het plan is om de noordelijke bedrijfswoning te vernieuwen. Deze woning is namelijk (te) klein, verouderd en aan vervanging toe. De woning zal herbouwd worden in Terschellingse boerderij bouwstijl en zal ook vergroot worden. De nieuwe woning past niet binnen het bouwvlak. Daarom is deze bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In deze toelichting is gemotiveerd dat het plan kan voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging en omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Duinweg Hee 3 te Hee. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Terschelling, sectie H nummer 2968 en beslaat alleen de footprint van de nieuwe bedrijfswoning.



Figuur 1.1: Uitsnede kadastrale kaart. Bron: perceelloep.nl

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Van toepassing zijn “Parapluherziening wijzigingsbevoegdheid Uitbreiding kampeerterrein” en bestemmingsplan “Halfweg Hee”.

Parapluherziening wijzigingsbevoegdheid Uitbreiding kampeerterrein

Deze bestemmingsplanherziening is vastgesteld op 25 oktober 2016 en bevat geen relevante regels voor onderhavig plan.

Bestemmingsplan Halfweg Hee

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 23 juli 2013. Het plangebied heeft de bestemming “Recreatie – 1 (kampeerterrein)”. Deze gronden zijn (voor zover relevant) bestemd voor kampeerterreinen met een

bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimten ten behoeve van beheer en dienstverlening. Ook zijn deze gronden bestemd voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning.

Regels voor het bouwen van bedrijfswoningen
Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden – voor zover relevant - de volgende regels:
a. een bedrijfswoning zal uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken opgenomen. Er zijn derhalve twee bedrijfswoningen toegestaan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
c. de maatvoering van een bouwwerk zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale opp. in m²		Gooth. in m	Dakhelling		Hoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfswoning	150#	-	3,50	30	60	10,00
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	40	3,00	-	60	-+

tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de maximale oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen
+ de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen zal ten minste 0,50 m lager bedragen dan de bouwhoogte van de bijbehorende bedrijfswoning



Gelet op het voorgaande is het plan in strijd met het bepaalde in 8.2.2. onder a (bouwen binnen bouwvlak) en c. (maximale goothoogte).



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan "Halfweg Hee". Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak
Artikel 8.6 onder a bevat een wijzigingsbevoegdheid om oppervlakte van het bouwvlak met ten hoogste 20% te vergroten. De maximum oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 150 m². Omdat het bouwvlak nu ca 70 m² omvat, volstaat deze wijzigingsbevoegdheid niet om het plan te kunnen realiseren.
De bestemmingsplanregels bevatten de mogelijkheid om af te wijken ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning. Echter, nu deze al aanwezig is, kan hiervan geen gebruik worden gemaakt.

Conclusie
De regels van het bestemmingsplan geven aan dat een bedrijfswoning een oppervlakte mag hebben van 150 m² waarbij het bouwvlak met niet meer dan 20% mag worden vergroot. Het voorgenomen bouwplan voldoet weliswaar aan de maatvoering van 150 m², echter daarmee wordt het bestaande bouwvlak met meer dan 20% vergroot. Derhalve wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.4. Leeswijzer
De toelichting van het Bestemmingsplan "Duinweg 3 te Hee" bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het plan, de ligging van het plangebied en het geldende bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie.
Hierin wordt beschreven hoe de situatie nu is aan de Duinweg Hee 3.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie.
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste situatie.

Hoofdstuk 4 Beleid.
In dit hoofdstuk is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die van toepassing zijn op de locatie of de gewenste ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.
De gevolgen en effecten van de omgevingsaspecten worden in dit hoofdstuk in beeld gebracht, indien nodig ondersteund door extern onderzoek.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet.
Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de beoogde ontwikkeling is vertaald in dit bestemmingsplan.

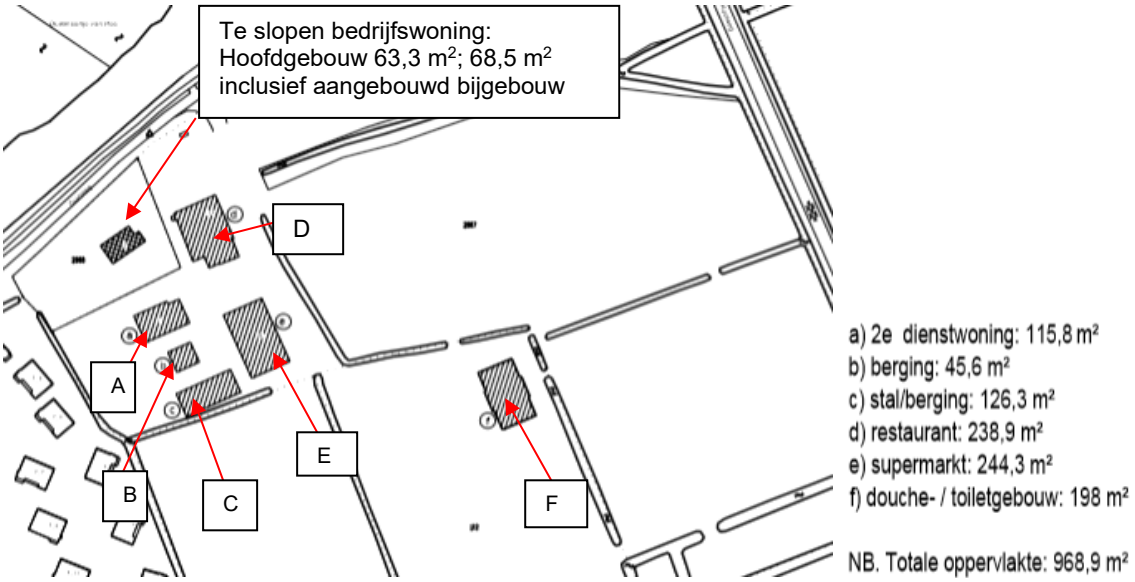
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.
Hoofdstuk 7 gaat in op de kosten die voortvloeien uit dit plan en wie die kosten zal dragen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.
Tot slot bevat hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraakprocedure en het vooroverleg.

2. Huidige situatie

Het plangebied betreft uitsluitend de footprint van de nieuwe bedrijfswoning op camping Cupido en ligt aan de Duinweg Hee 3 te Hee. Direct ten noorden van de Duinweg Hee bevinden zich de duinen en het duinmeertje van Hee. Ten zuiden van de Duinweg Hee ligt de polder met daarin kleine bosjes. De Waddenzee bevindt zich op een afstand van ongeveer 610 m. De Noordzee ligt op ongeveer 2,7 km afstand.

Ten westen van het plangebied bevindt zich het bungalowpark de Riesen. Ten zuiden van de camping ligt de Steedenweg. Ten zuiden hiervan ligt het perceel van Kampvreugd (schoolkampen).

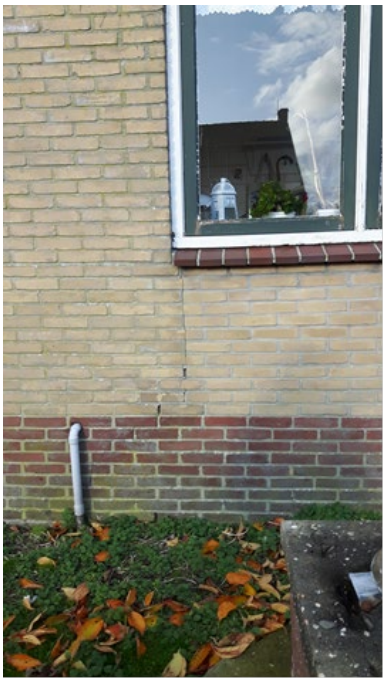


Figuur 2.1.: Uitsnede tekening huidige situatie

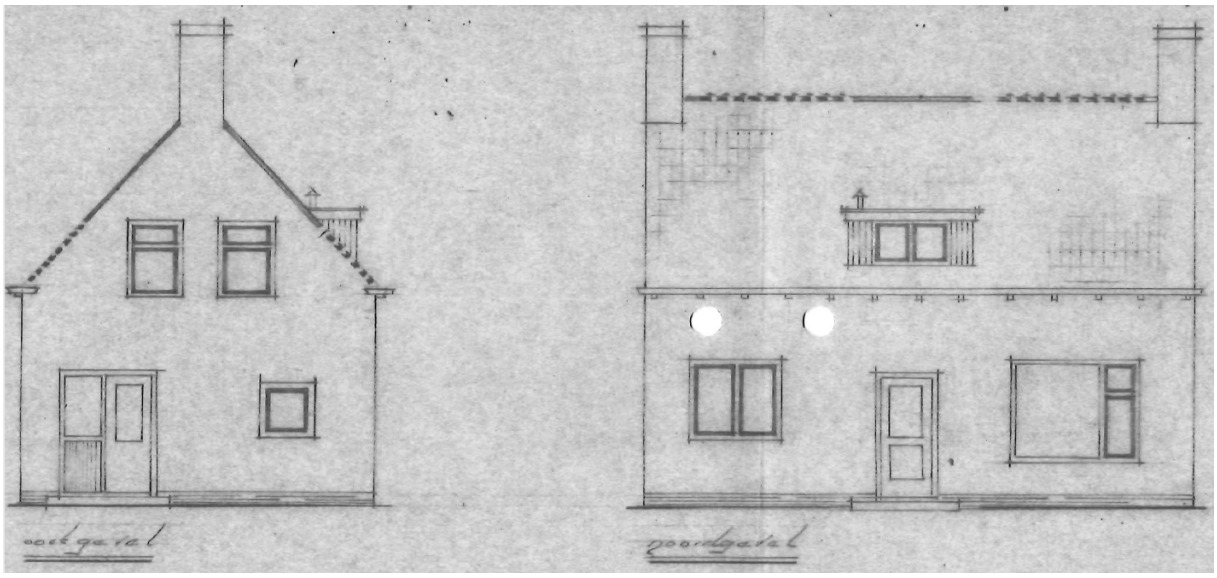
De oppervlakte van de camping is 41.126 m². Op de camping is hoofdzakelijk plaats voor kampeermiddelen. Op de camping bevinden zich twee bedrijfswoningen die “achter” elkaar staan. De voorste ligt aan de Duinweg, de tweede ligt daarachter. De eerste bedrijfswoning bevindt zich in matige staat. De woning is klein (footprint minder dan 70 m²) en verouderd (bouwjaar 1968). Verwezen wordt naar onderstaande foto’s. Ten slotte is er in de oude woning asbest aanwezig.

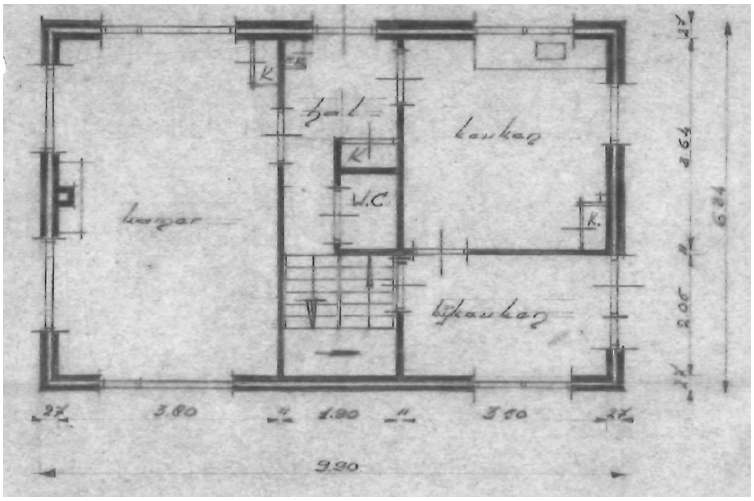












3. Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de huidige eerste bedrijfswoning af te breken en te herbouwen. De wens van initiatiefnemer is om een bedrijfswoning met een oppervlakte van 150 m^2 terug te bouwen in de stijl van een Terschellinger boerderij. Hierdoor wordt een niet-karakteristieke woning vervangen door een karakteristiek pand. Bovendien is de huidige woning slecht geïsoleerd. Het asbest uit de oude woning zal worden gesaneerd.

De nieuwe woning zal duurzaam gebouwd worden. Er wordt gasloos gebouwd. Er zullen zonnepanelen worden geplaatst. Er zijn twee beoogde locaties hiervoor. De eerste is op het zuidelijke dakvlak, vlak onder de nok en evenredig verdeeld over het dakvlak. Hierdoor zijn de zonnepanelen onzichtbaar in het gevelbeeld vanaf de openbare weg. Daardoor blijft het gevelbeeld vanaf de openbare weg in stand. De tweede locatie is op het platte dak van de loods van de camping supermarkt en/of een andere berging op het perceel van de camping. De planologische verandering bestaat uitsluitend uit het vergroten van het bouwvlak van de noordelijke woning.

De nieuwe woning bestaat uit een voorhuis en een achterhuis. Het voorhuis zal iets smaller zijn (8,00 m). Het achterhuis zal 10,00 m breed zijn. De goothoogte van het voorhuis bedraagt 3,45 m en de goothoogte van het achterhuis 2,20 m. De goothoogte van de schuntsje[1] bedraagt ca 3,70 m. De bouwhoogte zal 8,00 m bedragen. Om enige flexibiliteit mogelijk te maken, is conform de nu geldende regeling een bouwhoogte van maximaal 10,00 m opgenomen in de regels.

Om echter enige flexibiliteit in het ontwerp van de woning mogelijk te maken, bevat het bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 4,00 m; een schuntsje is ondergeschikt. Om te garanderen dat een karakteristieke woning wordt teruggebouwd, is bepaald dat op deze plek een woning in Terschellinger boerderijstijl gebouwd moet worden.

De Terschellinger boerderij heeft voor- en achterhuis zonder “tussenstuk” (zoals bij een “kop-hals-rompboerderij”). De nokhoogte van voor- en achterhuis kan gelijk zijn, maar kan ook verschillen. De goothoogte van voor- en achterhuis verschillen ten opzichte van elkaar. De positionering van het voorhuis is:

- ✓ óf in één lijn met één van de zijgevels van het achterhuis, waarbij de goot aan één zijde in één lijn loopt;
- ✓ óf beide zijgevels van het voorhuis springen in. Hierdoor verspringt beide gootlijnen van het voorhuis met die van het achterhuis.

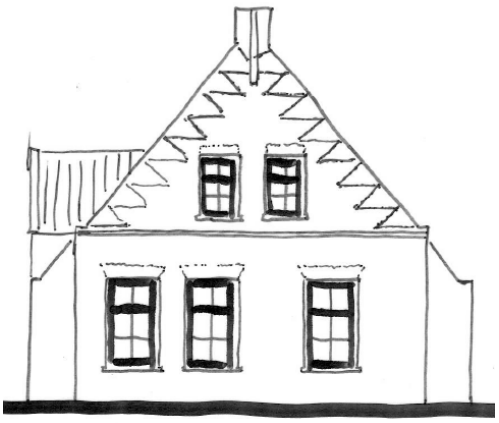
De gevels bestaan uit (oud) geel metselwerk (handvorm). Met name de voorgevel kenmerkt zich door siermetselwerk, o.a. vlechtwerk, hanenkam boven de kozijnen, commandeurband, tempaantje.

De kozijnen hebben een roedenverdeling en veelal een verticale situering. In het achterhuis wordt veelal het “Terschellinger Schuntje” aangebracht, wat bestaat uit hoge en brede schuurdeuren met een geïntegreerde kleinere loopdeur. (Vroeger werd dit gebruikt om de hooiwagen met hooi op te slaan). Het “Schuntje” wordt voorzien van een dwarskap haaks op het dakvlak van het achterhuis.

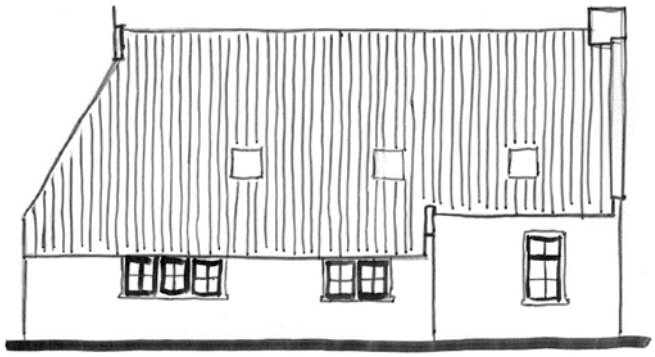
Het dakvlak wordt uitgevoerd met een gebakken dakpan, zoals een ronde pan of oude Hollandse pan (geen vlakke pan). Waar de dakschilden van het achterhuis bij elkaar komen wordt gebruik gemaakt van een Uilebord (betimmering met windveer).

De (nok)vorsten wordt veelal opgelegd en afgesmeerd met (witte) specie.

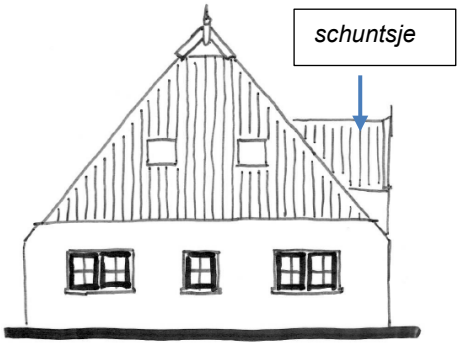
[1] *Zie aanduiding op figuur 3.4*



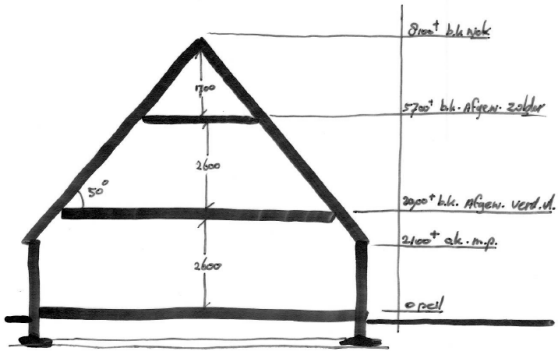
Figuur 3.2: schets voorgevel



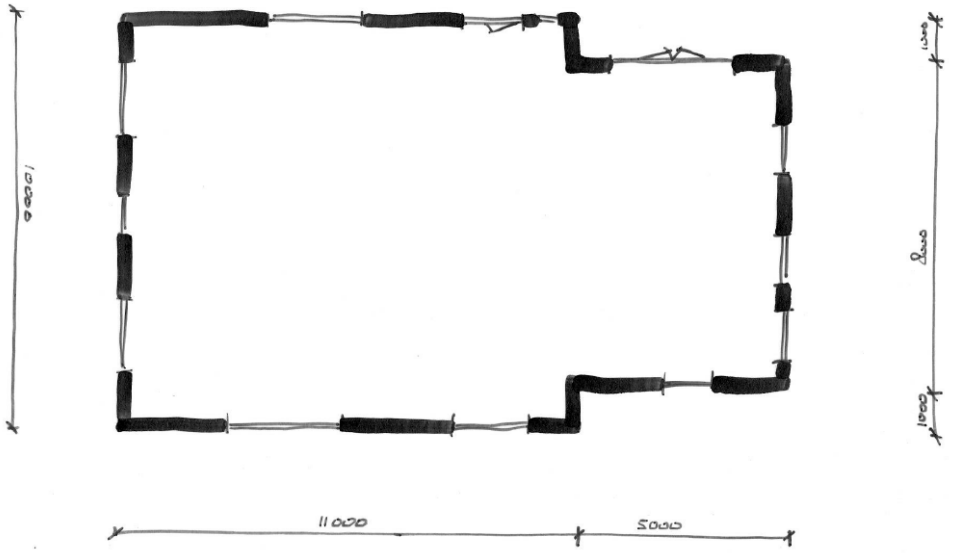
Figuur 3.3: schets zijgevel



Figuur 3.4: schets achtergevel



Figuur 3.5: schets dwarsdoorsnede achterhuis



Figuur 3.6: schets plattegrond

4. Toetsing aan beleid

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. Relevant voor het voorliggende plan zijn:

Nationaal belang 10

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

De Waddenzee is aangewezen als natuurlijk UNESCO-werelderfgoedgebied (figuur 4.1). Daarnaast is de handhaving van het vrije zicht op de horizon ten noorden van de kust van Terschelling als nationaal belang aangemerkt (figuur 4.1). Specifiek voor de landschappelijke kwaliteiten op de Noordzee handhaaft het Rijk het vrije uitzicht op de horizon vanaf de kust tot 12 zeemijl conform het Nationaal Waterplan en borgt dit in het Barro. Daarnaast vallen ook de rijksmonumenten onder ‘nationaal belang 10’.



Figuur 4.1: uitsnede kaart erfgoed SVIR. Bron: Rijksoverheid

De afstand van het plangebied tot de begrenzing van de Waddenzee bedraagt tenminste 610 m. Het plan voorziet in het slopen en het opnieuw opbouwen van één van de twee bedrijfswoningen in Terschellinger boerderijstijl. De maximaal toegestane bouwhoogte blijft gelijk. Gelet daarop leidt het plan niet tot aantasting van de Waddenzee.

Evenmin leidt het plan tot aantasting van het vrije zicht op de horizon ten noorden van de kust van Terschelling. Er bevinden zich geen rijksmonumenten in de wijde omtrek van het plan. Gelet op het voorgaande is het plan niet in strijd met bovengenoemd nationaal belang.

Nationaal belang 11

Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. In internationaal verband heeft Nederland zich met het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (flora en fauna) en leefgebieden van soorten (habitats). De herijkte nationale ecologische hoofdstructuur, nu NNN (Natuurnetwerk Nederland) geheten, is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit.

Op de kaart die is opgenomen in de SVIR is aangegeven dat het plangebied gelegen is buiten de nationale herijkte ecologische hoofdstructuur (EHS[2]) op land (figuur 4.2).

De afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied 'Duinen Terschelling' bedraagt 114 m. De afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied "Waddenzee', bedraagt 596 m. De afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied 'Noordzeekustzone' bedraagt 2.375 m. Het plangebied grenst niet aan EHS beheersgebied.

Door de uitvoering van het plan gaat geen oppervlak natuur verloren, ook is geen sprake van oppervlak- of kwaliteitsverlies binnen de NNN in de directe omgeving.



Figuur 4.2.: uitsnede natuuroverzichtskaart met aanduiding plangebied. Bron: provincie Fryslân

Gelet op het voorgaande is het plan niet in strijd met bovengenoemd nationaal belang.

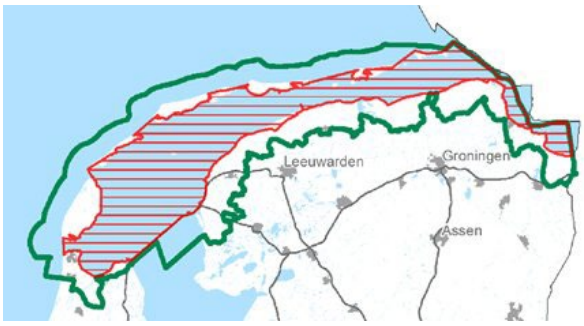
Nationale Omgevingsvisie
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving.

De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:
1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De belangen zijn van een hoog abstractieniveau en hebben niet direct betrekking op een voorliggende opgave van beperkte omvang. De locatie valt ook in deze visie buiten beschermde natuurgebieden of beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het plan is niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

[2] *De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heet nu Natuurnetwerk Nederland NNN)*



Binnen het Barro zijn regels opgenomen voor de Waddenzee en het Waddengebied. Het plangebied ligt binnen de aanduiding “Waddengebied” (figuur 4.3).

Figuur 4.3.: begrenzing Waddenzee en Waddengebied in het Barro

De voor dit plan relevante bepalingen in het Barro is de volgende:

> ***Artikel 2.5.12 (bebouwing in het waddengebied)***
> *Onverminderd hetgeen elders in dit besluit is bepaald ter zake van bebouwing, stelt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het Waddengebied, dat het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk maakt:*
> *a. in het stedelijk gebied: regels die ertoe strekken dat de maximaal toelaatbare bouwhoogten aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing, en*
> *b. buiten het stedelijk gebied: regels die ertoe strekken dat de maximaal toelaatbare bouwhoogten alsmede de aard of de functie van nieuwe bebouwing passen bij de aard van het omringende landschap.*

Het plangebied is gelegen buiten stedelijk gebied, zoals bedoeld in de Verordening romte Fryslân. Het plan betreft het slopen en het opnieuw opbouwen van de noordelijke bedrijfswoning in Terschellinger bouwstijl. De bouwhoogte en de functie veranderen niet. Aan art. 2.5.12 van het Barro wordt dan ook voldaan.

Voorts bevat het Barro in titel 2.10 regels voor het Natuurnetwerk Nederland. Naar de eventuele gevolgen van het plan voor het Natuurnetwerk Nederland is onderzoek gedaan. Dit wordt toegelicht in paragraaf 6.7.

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. De herbouw van een bestaande woning wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

4.2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007, Verordening romte Fryslân 2014.
Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte', vastgesteld op 13 december 2006 en de in 2020 vast te stellen provinciale omgevingsvisie.

In de Verordening Romte Fryslân 2014, geconsolideerd in 2021, is het beleid uit het Streekplan vertaald naar regels. Volgens de verordening valt het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied. De volgende regels zijn relevant.

De Verordening definieert nieuwe bebouwing als het oprichten van bebouwing, anders dan het vervangen van bestaande bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter. Artikel 1.1.1, eerste lid luidt als volgt: “In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies”.



Figuur 4.4.: begrenzing bestaand stedelijk gebied
Bron:www.ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 1.5.1, eerste lid luidt als volgt: “In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kan een nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan in geval van verplaatsing of vervanging van een aldaar bestaande woning, indien:

1. per saldo het aantal woningen in het landelijk gebied gelijk blijft of afneemt, en
2. in geval van vervanging de bestaande woning wordt gesloopt, en in geval van verplaatsing de locatie van de woning aan de woonbestemming wordt onttrokken, en
3. het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen, en
4. de nieuwe woning qua omvang en uitstraling wordt ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Dit plan betreft alleen het vervangen van een bestaande woning; neemt het aantal woningen blijft gelijk. De bestaande woning wordt gesloopt en op de plek van het bestaande bouwvlak teruggebouwd. Er is sprake van een bestaand bouwvlak voor een woning dat in zeer beperkte mate wordt uitgebreid tot maximaal 150 m^2. Bovendien is er sprake van sloop van een niet-karakteristieke woning. Door herbouw van de woning in Terschellinger bouwstijl is er sprake van verbetering van het cultuurhistorisch karakter ten opzichte van de huidige situatie.

Artikel 2.1.1 (Ruimtelijke kwaliteit) luidt als volgt.

1. De plantoelichting van een ruimtelijk plan voor het landelijk omvat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:
    a. het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingspatronen;
    b. het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie “Grutsk op 'e Romte”.
2. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op landelijk gebied stelt zo nodig regels die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid, sub b, herkenbaar blijven.
3. Een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van de uitbreiding van bestaande functies, binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals bedoeld in het eerste lid, sub b.

Het gaat om een plan op een bestaande camping met een zeer beperkte ruimtelijke impact. De huidige en toekomstige ruimtelijke kwaliteit zijn omschreven in de hoofdstukken 2 en 3 (Huidige en toekomstige situatie). De huidige jaren 60 woning wordt vervangen voor een boerderij in Terschellinger bouwstijl. Dit bestemmingsplan bevat regels om veilig te stellen dat deze bouwstijl gerealiseerd wordt. Inzake de

landschappelijke inpassing wordt opgemerkt dat het zicht op de nieuwe woning (in de bouwstijl van een Terschellinger boerderij) zorgt voor een goede inpassing. Een inpassing aan de voorzijde is niet wenselijk. Gesteld kan worden dat het zicht op de achterliggende gebouwen van de camping door de nieuwe woning wordt weggenomen.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân 2014.

4.3. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota
De welstandsnota is vastgesteld in 2008. Het plangebied ligt in deelgebied 11: recreatieterrein. Voor deelgebied 11 is het volgende opgenomen.

Ruimte
Deze campings vertonen oorspronkelijk een overwegend dichte zetting van uniforme volumes (stacaravans) en een omzoming van het terrein met aanplant die soms te hoog en dicht uitgroeit. Door de glooiingen van het aangrenzende landschap blijven de complexen toch vaak ook intern zichtbaar

Waardering
De oorspronkelijke caravanterreinen vormen landschappelijk overwegend een gesloten, eentonig en storend element in de omgeving terwijl de terreinen intern te dicht “bebouwd” ogen. De omzetting naar recreatiewoningen is in het algemeen een verbetering.

Beleidsintentie
R.O.-beleid is ontwikkeld om op deze terreinen de mogelijkheid te bieden de caravans per bedrijf (weiland) te kunnen vervangen door recreatiewoningen. Op de terreinen wordt een meer open bebouwingsbeeld nagestreefd terwijl het geheel zich zo onopvallend mogelijk in de landschappelijke omgeving dient te voegen.

Hus en Hiem
Op 15 maart 2023 is met Hus en Hiem overleg gevoerd over de invulling met een Terschellinger boerderij. Hus en Hiem is hiermee akkoord en heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de boerderijstijl

5. Milieuaspecten

Om te beoordelen of het plan uitvoerbaar is, moet dit worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een “goede ruimtelijke ordening” van belang.

5.1. Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 5.1. Richtafstanden en omgevingstype

Beoordeling
In de omgeving van het plangebied bevinden zich overwegend recreatiebestemmingen. De omgeving kan gekarakteriseerd worden als ‘gemengd gebied’.

In de nabijheid van camping Cupido bevinden zich bungalowpark de Riesen, Camping de Kooi Terschelling met eetcafé, vakantiepark Eldorado Terschelling en Kampeerboerderij West-End Terschelling.

Bungalowpark de Riesen
Uit de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” blijkt dat bungalowpark de Riesen als een categorie 3.1 bedrijf wordt gekwalificeerd. Er dient in dat geval een richtafstand van 30 m aangehouden te worden. De afstand tussen de meest nabijgelegen bungalow in het bungalowpark en het plangebied bedraagt ruim 30 m. Bovendien gaat het om nieuwbouw ter plaatse van een bestaande woning. De afstand is voldoende groot om negatieve effecten uit te sluiten.

Camping en eetcafé De Kooi Terschelling
Uit de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” blijkt dat camping De Kooi Terschelling als een categorie 3.1 bedrijf wordt gekwalificeerd. Er dient in dat geval een richtafstand van 30 m aangehouden te worden. De afstand van de camping tot het plangebied bedraagt 178 m. De camping is daarmee voldoende ver weg om negatieve effecten uit te sluiten.

Uit de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” blijkt dat het eetcafé De Kooi Terschelling als een categorie 1 bedrijf wordt gekwalificeerd. Er dient in dat geval een richtafstand van 0 meter aangehouden te worden. De afstand van het eetcafé tot het plangebied bedraagt 246 m. Het bedrijf is daarmee voldoende ver weg om negatieve effecten uit te sluiten.

Vakantiepark EldoradoTerschelling
Uit de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” blijkt dat vakantiepark Eldorado Terschelling als een categorie 3.1 bedrijf wordt gekwalificeerd. Er dient in dat geval een richtafstand van 30 m aangehouden te worden. De afstand van de camping tot het plangebied bedraagt ruim 500 m. De camping is daarmee voldoende ver weg om negatieve effecten uit te sluiten.

Kampeerboerderij West-End Terschelling
Uit de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” blijkt dat kampeerboerderij West-End Terschelling als een categorie 3.1 wordt gekwalificeerd. Er dient in dat geval een richtafstand van 30 meter aangehouden te worden. De afstand van de kampeerboerderij tot het plangebied bedraagt 319 m. De kampeerboerderij is daarmee voldoende ver weg om negatieve effecten uit te sluiten.

Conclusie
Uit het voorgaande is gebleken dat het plan voldoet aan de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering”.

5.2. Wegverkeerslawaai

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing
Het plan voorziet in de sloop en het opnieuw opbouwen van de bedrijfswoning in Terschellinger boerderijstijl.

De dichtstbijzijnde weg met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/h is de Hoofdweg. Dit betreft een buitenstedelijke weg met 2 rijstroken en een geluidzone van 250 m. De bedrijfswoning bevindt zich op een afstand van circa 325 m van de Hoofdweg.

Omdat de bedrijfswoning buiten de zone van de Hoofdweg is gelegen hoeft de geluidsbelasting niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

De wettelijke rijsnelheid op de Duinweg bedraagt ter hoogte van het plangebied 30 km/h. Aangezien deze weg van rechtswege geen zone heeft, hoeven de optredende geluidsbelastingen ten gevolge van deze weg niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.
In het kader van goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting ten gevolge van relevante 30 km/h wegen wel inzichtelijk te worden gemaakt. In deze situatie betreft het echter een fietsstraat met een lage verkeersintensiteit. Daarom is de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg niet immissierelevant.
Uit het voorgaande is gebleken dat voldaan kan worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

Conclusie
Het bepaalde in de Wet geluidhinder is geen belemmering voor het plan.

5.3. Luchtkwaliteit

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 (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

Toetsing:
Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.
Daarnaast is de bestaande luchtkwaliteit ter plaatse goed. Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit komt voort uit de verkeersaantrekkende werking van een functie. Zowel in de huidige als

in de nieuwe situatie is er sprake van en woning. Het project leidt niet tot een toename van de verkeersaantrekkende werking.
Het plan draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

Conclusie
De normen voor luchtkwaliteit zijn geen belemmering voor dit plan.

5.4. Water

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 initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een initiatief dat maar in beperkte mate van invloed is op de waterhuishouding.

		huidig	nieuw
1.	woning	68,5 m^2	150 m^2
2.	terreinverharding	34,1 m^2 (stoepjes, looppad en parkeerplaats)	86 m^2 (looppaden 26 m^2, terras 50 m^2 en parkeerplaats 10 m^2)
totaal		102,6 m^2	236 m^2
Toename			133,40 m^2

Op 12 augustus 2021 is de digitale watertoets uitgevoerd[3]. Daaruit kwam dat de korte procedure gevolgd dient te worden.

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^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies.

Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. De toename aan verharding bedraagt 133,40 m^2. Gelet hierop is er geen watervergunning of compensatie benodigd.

In onderhavig plan is compensatie niet aan de orde. Er behoeft geen extra oppervlaktewater gegraven te worden.

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. Bij toekomstige ontwikkelingen wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze klimaat robuust vorm te geven.

Conclusie
Het aspect water is geen belemmering voor dit plan.

[3] *Digitale watertoets, 11 augustus 2021*

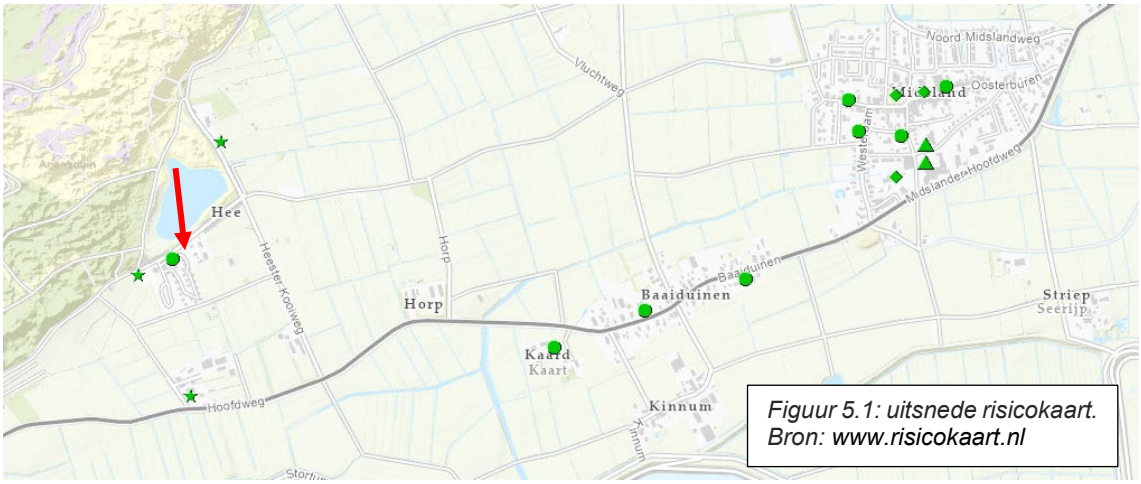
5.5. Externe veiligheid

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[4] geraadpleegd. Deze is opgenomen in figuur 5.1.

Transport gevaarlijke stoffen
Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 m) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen
In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.



Figuur 5.1: uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl

Kabels en leidingen
Er zijn geen planologische relevante leidingen.

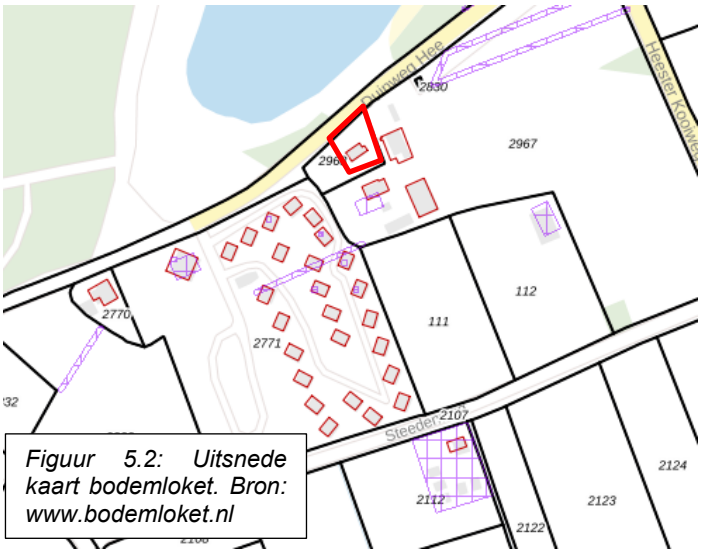
Conclusie
Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit plan.

5.6. Bodemkwaliteit

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. Op de locatie zijn geen

[4] *https://www.risicokaart.nl/home*

bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.



Figuur 5.2: Uitsnede kaart bodemloket. Bron: www.bodemloket.nl

Gezien de aard van de activiteiten en het huidige gebruik, waarbij er geen bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden, kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat om de bodemkwaliteit nader te onderzoeken.

Conclusie
De bodemkwaliteit is geen belemmering voor dit plan.

5.7. Ecologie

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.

Toetsing
Door Zuhmkehr ecologisch adviesbureau is een natuurtoets uitgevoerd[5]. In het onderstaande wordt op de resultaten ingegaan.

Gebiedsbescherming: Natura2000-gebieden
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. De realisatie van het plan leidt niet tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden Duinen Terschelling, Waddenzee en Noordzeekustzone.

PKB-Waddenzee III
De PKB-Waddenzee III is van toepassing op de Waddenzee en de randen ervan. De kavel ligt niet binnen of aan de rand van PKB-gebied. De PKB-Waddenzee III is derhalve niet van toepassing.
Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur
Het plangebied is een onderdeel van de bebouwde kom, dat geen deel uitmaakt van het NNNbeheersgebied. Er is geen sprake van verlies aan oppervlak NNN-gebied door de uitvoering van het plan. De NNN-regelgeving is niet van toepassing.

[5] *Zumkehr Ecologisch Adviesbureau: Een ecologische effectanalyse: de vervangende nieuwbouw van de dienstwoning van Camping Cupido te Hee – Terschelling, november 2021*

Stikstof
De stikstofdepositie die de uitvoering van het plan binnen de Natura2000-gebieden teweeg brengt moet berekend worden. De nieuwe woning wordt duurzaam gebouwd en niet op het gasnet aangesloten. Daarmee zal de woning na voltooiing geen stikstof uitstoten. Door Kubiek ruimtelijke plannen is een stikstofberekening uitgevoerd[6]. De conclusie uit dit onderzoek is als volgt:

"Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. De depositie van 0,03 mol/ha/jaar uit de realisatiefase kan worden weggestreept tegen de depositie van 0,06 mol/ha/jaar uit de referentiesituatie. Geconcludeerd kan worden dat er weliswaar stikstofdepositie plaatsvindt maar dat deze zal afnemen ten opzichte van de referentiesituatie. Er vindt vanwege het project geen toename van de stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden."

Gelet op het voorgaande leidt het plan niet tot strijdigheid met de bepalingen inzake gebiedsbescherming van de Wet Natuurbescherming

Soortbescherming
Onderhavig initiatief betreft het afbreken en het opnieuw opbouwen van de tweede bedrijfswoning in Terschellinger stijl.

Vleermuizen
Uit bezoeken niet gebleken van de aanwezigheid van vleermuizen.

Rugstreeppad.
Over rugstreeppad is in het rapport het volgende vermeld. Het Duinmeertje ten noorden van het plangebied is een voortplantingslocatie van de rugstreeppad. Het gebied is echter niet betrokken bij de uitvoering van het plan. De voortplantingslocatie wordt derhalve op geen enkele wijze bedreigd. Op de kavel zelf komen geen voortplantingslocaties voor. Het is echter waarschijnlijk dat individuele dieren incidenteel op de kavel terecht komen, en er mogelijk overwinteren. Indien tijdens de uitvoering van het plan een rugstreeppad wordt aangetroffen, dan dient dit dier beschermd te worden. Het dier kan dan handmatig van de locatie worden verwijderd en elders, buiten de kavel, weer worden teruggezet. Indien de initiatiefnemer zich tijdens de bouwactiviteiten aan dit protocol houdt, treedt geen overtreding van de soortenbescherming van de Wnb op, en is de aanvraag van een ontheffing van de Wnb bij de provincie op basis van de soortenbescherming niet nodig.

Zandhagedis en overige strikt beschermde soorten
Deze komen op het perceel niet voor.

Zorgplicht
Er komen geen kwetsbare soorten voor waarvoor de zorgplicht van toepassing is.

Conclusie
Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling. Wel dienen de adviezen inzake rugstreeppad opgevolgd te worden. Initiatiefnemer zal deze adviezen opvolgen.

5.8. Archeologie + cultuurhistorie

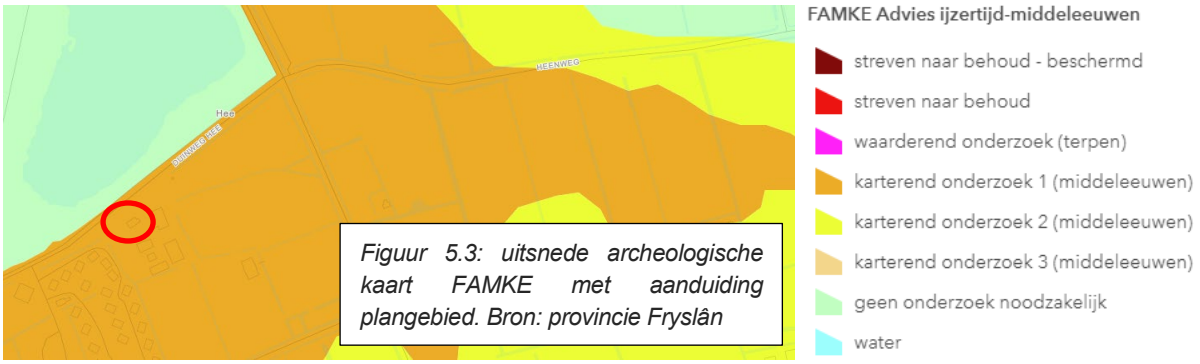
Algemeen
Met betrekking tot archeologie is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen 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

[6] *Kubiek ruimtelijke plannen: stikstofdepositieberekening, 9 maart 2023, projectnummer K22333*

bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Voor onderhavig plan zijn de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) en de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK) geraadpleegd. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Archeologie toetsing
Volgens de archeologische kaart van de provincie Fryslân (de “FAMKE”) is er geen onderzoek noodzakelijk ten aanzien van de periode steentijd - bronstijd.
Daarentegen geldt conform de FAMKE wel het advies 'karterend onderzoek 1', omdat er mogelijk archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Het plan voorziet niet in een ingreep groter dan 500 m².



Figuur 5.3: uitsnede archeologische kaart FAMKE met aanduiding plangebied. Bron: provincie Fryslân

Er komt immers grotere, nieuwe bedrijfswoning op een bouwvlak van ca 300 m². De bodemingreep vanwege deze bestemmingsplanherziening kan daarmee nooit groter zijn dan 300 m². De ingreep blijft onder de 500 m². Een karterend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Omdat er sprake is van een archeologische verwachtingswaarde is door de provincie verzocht een dubbelbestemming Waarde – Archeologie op te nemen; deze dubbelbestemming is toegevoegd.

Cultuurhistorie
In het plangebied is volgens het CHK geen sprake van cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van dit project.

Gelet op het voorgaande worden er geen cultuurhistorische waarden door de uitvoering van het plan aangetast. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeerstechnisch is de planlocatie goed ontsloten door de Hoofdweg, de Heester Kooiweg en de Duinweg Hee. Recent is de Duinweg Hee ingericht als een fietsstraat. De automobilist is te gast op de fietsroute.

De verkeersgeneratie vanwege dit plan kan bepaald worden aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’ van het CROW. Hierin is als uitgangspunt gehanteerd een ‘koop, huis, vrijstaand’ met een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 per woning. Hierbij is rekening gehouden met een woning in buitengebied in een niet stedelijk gebied. Omdat het alleen om het vergroten van het bouwvlak van een reeds bestaande woning gaat, zal het aantal verkeersbewegingen niet hoger zijn dan in de huidige situatie. Een toename van verkeer is derhalve niet te verwachten.

Het aspect verkeer en parkeren vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie
Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling.

6. Juridische planopzet

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de beoogde ontwikkeling is vertaald in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting.
De regels en de verbeelding tezamen bevatten de juridisch bindende bepalingen voor het gebruik en het bebouwen van de gronden. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Qua systematiek is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan “Halfweg Hee”.
De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat twee artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van alle relevante in de regels gehanteerde begrippen. Hierin is een bepaling opgenomen wat verstaan wordt onder “Terschellinger boerderij”. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen ‘bestemming “Recreatie – 1 (kampeerterrein)” en Waarde – Archeologie. Aangegeven wordt welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In de bestemming “Recreatie – 1 (kampeerterrein)” is bepaald dat de bedrijfswoning als Terschellinger boerderij moet worden gebouwd. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

7. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De particulier draagt de kosten voor het plan. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

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.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade zal middels een overeenkomst voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Vooroverleg met de raad en de omwonenden

Op 14 oktober 2020 is het plan informeel met de gemeenteraad besproken in “Et er oer ha”. Vanwege Corona heeft dit overleg digitaal plaatsgevonden. Er heeft een digitale presentatie plaatsgevonden.

Er zijn over het plan geen opmerkingen gemaakt die ertoe zouden leiden dat dit plan op voorhand niet uitvoerbaar zou zijn.

8.2. Vooroverleg met andere overheden en instanties

Over het plan is door de gemeente Terschelling naar de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân gestuurd in het kader van het vooroverleg.

Provincie Fryslân

Op 30 november 2022 heeft provincie Fryslân als volgt gereageerd. Deze brief is aan deze toelichting toegevoegd als bijlage 4.

Archeologie (cat. 2, interpretatie verordening/motivering)

De Erfgoedwet maakt voor het opnemen van een dubbelbestemming geen uitzondering voor het oppervlak van het bestemmingsplangebied. Indien sprake is van een archeologische verwachtings-waarde, zoals in dit geval, wordt verzocht een dubbelbestemming op te nemen.

Naar aanleiding van deze opmerking is de dubbelbestemming Waarde - archeologie opgenomen.

Stikstof (cat. 3, overige provinciale belangen)

Naar aanleiding van de Porthos-uitspraak van 2 november 2022 moeten de effecten van de bouwfase ook worden onderzocht. U heeft al aangegeven dat een nieuwe berekening wordt gemaakt en deze aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Geadviseerd wordt de ontwikkelingen in de stikstofdiscussie te volgen en indien nodig voor de vaststelling van het plan nog een laatste update van de berekening te maken met de calculator die eind januari 2023 verschijnt. Tot die tijd dient gebruik te worden gemaakt van de nieuwste versie van de AERIUS-calculator (AERIUS Calculator 2021.2.2).

Naar aanleiding van deze opmerking is AERIUS-calculator 2021.2 gebruikt. Op 10 maart 2023 is het stikstofonderzoek geactualiseerd met de laatste versie van de Aerius calculator van 26 januari 2023.

Geconcludeerd kan worden dat er weliswaar stikstofdepositie plaatsvindt maar dat deze zal afnemen ten opzichte van de referentiesituatie. Er vindt vanwege het project geen toename van de stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Natuurinclusief bouwen (cat. 4, omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening)

In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen. Wellicht is hierbij ook inspiratie op te doen met de “40 punten checklist” van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (zie ook Natuurinclusief bouwen met deze 40 punten - Stadszaken.nl).

Naar aanleiding van deze opmerking zal initiatiefnemer een aantal nader te bepalen punten toepassen uit de lijst voor natuurinclusief bouwen van de KNNV uitsluitend voor zover het de aanleg van de tuin betreft.

Aandachtspunt

Hoewel de CHK geen bijzondere waarden toekent aan deze locatie/woning, gaat het om een woning uit de wederopbouwperiode. Afgezien van de vraag of behoud en/of aanpassing van de woning is overwogen en kan worden aanbevolen, is in het schetsontwerp gezocht naar een historiserend ontwerp.

Dit ontwerp is op zichzelf sympathiek. Ik adviseer u echter om hierbij een meer eigentijdse ontwerpopvatting te betrekken, zodat duidelijk wordt dat het gaat om een ontwerp uit deze tijd.

Hoewel de zorg voor de vormgeving wordt begrepen, is dit in eerste in instantie aan de commissie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Terschelling. Dit vindt plaats bij het beoordelen van het bouwplan.

Wetterskip
Het Wetterskip is geïnformeerd middels de uitgevoerde watertoets. Op 29 november 2022 heeft het Wetterskip als volgt gereageerd:

Op 10-11-2022 hebben wij 'Concept ontwerpbestemmingsplan Duinweg 3 te Hee Terschelling' ter inzage gekregen, waarvoor onze dank. Wij zien op het moment geen reden tot het maken van op- en/of aanmerkingen en stemmen in met het onderdeel 'Water'."

Hus en Hiem
Op 15 maart 2023 is met Hus en Hiem overleg gevoerd over de invulling met een Terschellinger boerderij. Hus en Hiem is hiermee akkoord en heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de boerderijstijl.

8.3. Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen.
De raad zal besluiten over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Na vrijgave door de raad zal het ontwerpbestemmingsplan zes weken tervisie worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze kenbaar maken.

Na afloop van deze termijn zullen eventuele zienswijzen worden beantwoord en zal de raad een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.