

Reactienota Zienswijzen
Bestemmingsplan Recreatiewoningen Duinweg 31 te Midsland
Terschelling

8 juni 2021

1. Inleiding

Op 21 oktober 2020 besluit de raad dat het ontwerp bestemmingsplan Recreatiewoningen Duinweg 31 te Midsland Noord gedurende zes weken ter inzage kan worden gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan is toegestuurd aan de overlegpartners (waterschap, provincie en Rijk) en op vrijdag 30 oktober 2020 ter inzage gelegd. Vanaf vrijdag 30 oktober 2020 tot en met donderdag 11 december 2020 heeft iedereen zijn of haar zienswijze op het plan kunnen geven.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de zienswijzen. Daarbij wordt aangegeven óf en hóe het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd.

De gemeenteraad neemt een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, met inachtneming van de Reactienota Zienswijzen.

De zienswijzen zijn als bijlage aan de Reactienota Zienswijzen toegevoegd.

2. Beantwoording zienswijzen

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot al dan niet een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 1, Provincie Fryslân

Zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Doordat er geen duidelijkheid is over de mogelijkheid tot het verkrijgen van een natuurvergunning (Wet natuurbeheer) op het onderdeel stikstof is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet gegarandeerd.

Er moet op basis van de nieuwe versie van de Aeries Calculator een nieuwe berekening worden gedaan. Deze berekening is noodzakelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Op basis van de 'oude' AERIUS berekening is er sprake van toename van 0,01 mol/ha/per jaar. Wanneer er geen rechten zijn om intern te salderen is een significant negatief effect op de beschermde natuurwaarden niet op voorhand uit te sluiten.

De provincie heeft daarnaast vragen over fasering van het project. Het project is voor de AERIUS berekening opgeknipt in verschillende projecten, terwijl er wel sprake is van één project. De sloop, aanlegfase en gebruiksfase vallen allemaal onder één project en dienen dus in één berekening meegenomen te worden. Ook de vervoersbewegingen zijn niet op de juiste manier opgenomen in de berekening. De heen- en terugreis dienen in een lijnbron meegenomen te worden.

De provincie Fryslân kan instemmen met het bestemmingsplan wanneer duidelijk is dat de uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd. Deze uitvoerbaarheid dient middels een nieuwe stikstofberekening en onderbouwing van de berekening te worden aangetoond.

Reactie

Op 19 mei 2021 is een nieuwe berekening stikstofdepositie voor onderhavig project uitgevoerd. De berekeningen met AERIUS genereren per berekening een rekenresultaat waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar mits in de recreatiewoningen voor het verwarmen, warm tapwater en koken geen gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen en de woningen gefaseerd worden gebouwd en in gebruik worden genomen. De AERIUS berekening inclusief pdf bestanden zijn als Bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

De voorwaarden dat:

- de recreatiewoningen voor het verwarmen, warm tapwater en koken geen gebruik maken van fossiele brandstoffen en
- de recreatiewoningen gefaseerd worden gebouwd en in gebruik worden genomen, worden/zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Zienswijze

De plannen betekenen een forse investering van het gebruik van de gronden. Wanneer het plan gereed is, is uitsluitend de zwaarste vorm van gebruik van een recreatiewoning toegestaan, bedrijfsmatige exploitatie. Reclamant kan zich niet verenigen met deze plannen.

Primair wordt daartoe aangevoerd dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 3.1 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening dan wel dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van cliënte, hetgeen strijdig is met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht.

De situering van vier recreatiewoningen zal een onevenredig grote geluidsbelasting betekenen en het gevoel voor privacy gaat sterk achteruit.

Reclamant stelt voor om in plaats van de voorgestelde vier recreatiewoningen twee recreatiewoningen op te nemen in het plan.

Ook stelt de reclamant voor om de boomsingels planologisch te borgen. Dit staat wel in het plan genoemd maar is niet planologisch geborgd. Ook zijn de twee oostelijk gelegen bouwvlakken in het plangebied ingetekend midden in de boomsingels, voorstel is om de bouwvlakken op te schuiven in westelijke richting.

Reactie

Bedrijfsmatige exploitatie

De recreatiewoningen zijn bedoeld voor bedrijfsmatige exploitatie. Met bedrijfsmatige exploitatie wordt hier bedoeld dat de eigenaar of eigenaren verplicht zijn om de recreatiewoningen op de huurmarkt aan te bieden voor recreatief gebruik door derden. Deze verplichting moet voorkomen dat de recreatiewoningen alleen door de eigenaar of eigenaren worden gebruikt en daarom het grootste deel van het jaar niet voor anderen beschikbaar zijn. Hierdoor kan namelijk grote druk op de beschikbaarheid van recreatiewoningen ontstaan (wat leidt tot een oneigenlijke vraag naar meer recreatiewoningen) en wordt afbreuk gedaan aan het recreatieve karakter van de terreinen. De eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt derhalve gesteld met het oog op zuinig ruimtegebruik en het behoud van het recreatieve karakter van de recreatiewoningenterreinen en is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Ook de bestaande recreatiewoningen kunnen bedrijfsmatig worden verhuurd. Sterker nog dat is ook altijd de bedoeling geweest van het bestemmingsplan en onderliggende beleid.

Aantal recreatiewoningen

Een recreatiewoning wordt binnen de kaders van de Wet geluidhinder niet beschouwd als geluidgevoelig object. Het bestemmingsplan leidt daardoor niet tot oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze zone, waardoor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder achterwege kan blijven.

De geluidshinder is geen reden om het aantal bouwvlakken terug te brengen naar twee.

Boomsingels

Net als bij alle andere recreatiewoningen geldt voor het verwijderen van bomen en/of houtgewas dat een omgevingsvergunning is vereist. Afhankelijk van het resultaat van een belangenafweging tussen enerzijds de landschappelijke en natuurlijke waarden van de bomen en anderzijds het nut en de noodzaak van de verwijdering van de bomen zal de omgevingsvergunning worden geweigerd of verleend. Het behoud van de boomsingels wordt via de vergunningplicht planologisch gewaarborgd op dezelfde wijze als bij de recreatiewoningen op percelen in de omgeving.

Aanpassing bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.