Gemeente Terschelling

Bestemmingsplan Heereweg 9A te Midsland Noord

Toelichting

5 augustus 2021

Auteurs:
Drs. M.S. Mol - van Zelst
L.J.E Mol

Adviesbureau Mol - van Zelst

Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
Telefoon: 0183 – 30 49 40
Mobiel: 06- 53 70 74 70
E-mail: info@molvanzelstplanologie.nl
www.molvanzelstplanologie.nl

INHOUD TOELICHTING

1. Inleiding ... 3
1.1. Aanleiding ... 3
1.2. Ligging en omgeving van ‘t Roefje ... 3
1.3. Geldende bestemmingsplannen ... 3
1.4. Leeswijzer ... 4
2. Huidige situatie en voorgeschiedenis ... 6
2.1 Huidige situatie ... 6
2.2. Voorgeschiedenis ... 9
3. Toekomstige situatie ... 10
4. Beleid ... 11
4.1. Rijksbeleid ... 11
4.2. Provinciaal beleid ... 13
4.3. Gemeentelijk beleid ... 14
5. Milieuaspecten ... 16
5.1. Milieuzonering ... 16
5.2. Wegverkeerslawaai ... 17
5.3. Luchtkwaliteit ... 17
5.4. Water ... 17
5.5. Externe veiligheid ... 18
5.6. Bodemkwaliteit: ... 19
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 ex artikel 3.1.1. Bro ... 24

LOSSE BIJLAGEN

1. Getuigenverklaringen en inschrijving VVV
2. Watertoets 31 maart 2021
3. **Zuhmkehr ecologisch onderzoek:** Quickscan t’ Roefje Midsland-Noord, april 2021.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Terschelling sectie H nummer 2778 bevinden zich twee aaneen gebouwde recreatiewoningen en een vrijstaand recreatieverblijf. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het vrijstaande recreatieverblijf, bekend als "'t Roefje".
Gebleken is dat 't Roefje al tientallen jaren als vakantieverblijf wordt verhuurd. Het bestemmingsplan laat recreatiewoningen toe, maar alleen binnen een bouwvlak. 't Roefje ligt niet binnen een bouwvlak. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een bouwvlak voor 't Roefje.

1.2. Ligging en omgeving van 't Roefje

't Roefje ligt aan de Heereweg 9A te Midsland Noord. De twee aaneen gebouwde recreatiewoningen Heereweg 9 ("Goede Haven Oost en West") en de vrijstaande recreatiewoning Dorreveldweg 7A ("Klip") maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. De begrenzing van het plangebied volgt globaal de footprint van 't Roefje. In fig. 1.1 is de ligging van 't Roefje weergegeven middels de rode stippellijn.

Figuur 1.1.: ligging van 't Roefje

1.3. Geldende bestemmingsplannen

In het geldende bestemmingsplan "Midsland Noord" heeft het perceel de bestemming 'Recreatie – recreatiewoningen 2 (binnenduinrand)' (fig. 1.2). Deze gronden zijn bestemd voor een recreatiewoning, inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen met de daarbij behorende tuinen en erven, terrassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bestemmingsplan maakt een onderscheid tussen recreatiewoningen (oppervlakte maximaal 90 m^2) en recreatieverblijven (oppervlakte van maximaal 55 m^2 en alleen als bijgebouw bij woningen toegestaan waar dat is aangeduid).

Bouwwerken dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden (art 10.2.1. onder a). Op de verbeelding is ter plaatse van 't Roefje geen bouwvlak aangegeven.

Figuur 1.2.: uitsnede bestemmingsplan
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Wijzigingsbevoegdheid
Artikel 10.6 lid a bevat een wijzigingsbevoegdheid voor de nieuwbouw van een recreatiewoning op een invullocatie. Deze invullocaties zijn aangeduid als “wro-zone - wijzigingsgebied 2”. ’t Roefje ligt niet binnen deze aanduiding.

Overgangsrecht
Artikel 20.2 stelt dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. Dit is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. Het huidige bestemmingsplan is op 23 juli 2013 in werking getreden. Uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan blijkt dat voorheen de volgende bestemmingsplannen golden.

- Partiële herziening Midsland Noord (Actania), goedgekeurd op 13 juni 1977;
- Midsland Noord, goedgekeurd 26 augustus 1980;
- Correctieve herziening Midsland Noord, goedgekeurd op 17 september 1986;
- Herziening bestemmingsplannen (Regulering plaatsing kampeermiddelen buiten kampeerterreinen & werken aan huis), goedgekeurd 10 februari 1999.

Uit de bouwgeschiedenis, foto’s en getuigenverklaringen is gebleken dat ‘t Roefje is reeds tientallen jaren in gebruik is als recreatieverblijf. In hoofdstuk 2 wordt hier nader op ingegaan. Gelet op de duur en continuïteit is het aannemelijk dat dit gebruik onder de werking van het gebruiksovergangsrecht valt.

1.4. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Heereweg 9A te Midsland” bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding.
In dit hoofdstuk wordt het voornemen beschreven, evenals de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en voorgeschiedenis
Hierin wordt beschreven hoe de situatie nu is aan de Heereweg 9A.

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 het plan 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 en voorgeschiedenis

2.1 Huidige situatie

Omgeving
Midsland Noord bestaat in hoofdzaak uit recreatiewoningen. Voorts zijn er enkele woningen, een aantal terreinen voor stacaravans, een hotel, enkele restaurants, bedrijven en een winkel. Veel zomerhuisjes zijn na de oorlog gebouwd. Het betreft veelal vrijstaande bungalows op een grasveld. De percelen zijn omzoomd door houtopstanden. Daardoor maakt Midsland Noord een groene indruk.
In de afgesplitste zuidoosthoek van het perceel ligt recreatiewoning Klip. Ten noorden en oosten van 't Roefje liggen enkele vrijstaande woningen. In de directe omgeving van het 't Roefje bevinden zich een aantal bedrijven. Aan de Dorreveldweg zijn dit de groepsaccomodatie Pals en restaurant "De Drie Grapen". Aan de Heereweg is het fietsverhuurbedrijf "W.L. Zeelen rijwielverhuur B.V" gevestigd, het luxehotel met sauna "Residence Terschelling" en Mexicaans restaurant Terschelling.

Perceel
Het gehele perceel 2778 heeft een oppervlakte van ca 2.690 m^2 (exclusief de toegang naar de Heereweg). Er is sprake van een "binnenterrein". Op dit perceel bevinden zich twee aaneengebouwde recreatiewoningen alsmede recreatieverblijf 't Roefje. Aan de west- en zuidzijde bevinden zich houtopstanden. Er zijn twee toegangen tot dit perceel: één vanaf de Heerweg en één vanaf de Dorreveldweg. Een groot deel van het kadastrale perceel bestaat uit grasland/tuin. Voorheen stond het gehele perceel geregistreerd als Heereweg 13. Begin januari 2019 is de huidige opsplitsing in adressen doorgevoerd.

't Roefje is in stedenbouwkundig opzicht een bijgebouw. Het gebouwtje heeft een zadeldak en een houten aanbouw. De goothoogte van 't Roefje bedraagt ca 2 m en de nokhoogte ca 3,50 m. De vloeroppervlakte van 't Roefje is 47 m^2; de oppervlakte van het gebouw is blijkens het Kadaster 50 m^2.

't Roefje is thans vanaf de Dorreveldweg ontsloten door middel van een zandpad met aan beide zijden inheemse struiken en bomen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein in de noordwesthoek.

Figuur 2.1: Huidige entree d.m.v. zandpad met houtopstanden. Bron: google streetview

Figuur 2.2: Huisnummers

‘t Roefje is bedoeld voor maximaal 4 personen. De indeling bestaat uit een woonkamer met open keuken en twee slaapkamers met 2 eenpersoonsbedden per kamer, entreehal en badkamer met bad, douche en wc.

Figuur 2.3: Keuken Roefje. Bron: www.spieringverhuur.nl

Figuur 2.4: woonkamer Roefje. Bron: www.spieringverhuur.nl

Figuur 2.5: Buitenkant Roefje. Bron: www.spieringverhuur.nl

Figuur 2.6: Slaapkamer Roefje. Bron: www.spieringverhuur.nl

Figuur 2.7: Buitenzijde Roefje.
Bron: www.spieringverhuur.nl

Figuur 2.8: Buitenzijde Roefje.
Bron: www.spieringverhuur.nl

2.2. Voorgeschiedenis

Het gebouw waarin zich nu twee aaneengebouwde recreatiewoningen bevinden (Goede Haven Oost en West), is in 1935 gebouwd als kinderkampeerhuis. Bij besluit van 5 juli 1979 (45 – 1979) is voor dit gebouw een bouwvergunning verleend om dit om te bouwen tot twee zomerverblijven.

In 1947 is een bouwvergunning verleend voor een houten barak op de plek waar nu recreatiewoning “De Klip” is. De barak is door de beheerders van het kinderhuis gedurende het zomerseizoen gebruikt voor bewoning. In 1993 is een bouwvergunning verleend (18 – 93) voor het uitbreiden en verbouwen van zomerwoning De Klip. Later is dit perceel kadastraal afgesplitst.

Uit foto’s is gebleken dat ’t Roefje in recreatief gebruik was in 1952. Op de zgn “groene kaart” is een gebouw ingetekend waarvan het aannemelijk is dat dit ’t Roefje is. Hieruit blijkt dat de gemeente bekend is met het bestaan van ’t Roefje sinds 1965. Uit getuigenverslagen blijkt dat ’t Roefje tientallen jaren aaneengesloten is gebruikt voor verhuur aan toeristen. Sinds 1994 is er een inschrijving bekend bij de VVV. Verwezen wordt naar bijlage 1. Getuigenverklaringen en inschrijving VVV zijn daarin opgenomen.

Foto 2.9. situatie 1952

3. Toekomstige situatie

Gewenste situatie
Onderhavig plan voorziet in het toekennen van een bouwvlak van 55 m² voor een recreatieverblijf. Daardoor blijft er in stedenbouwkundig opzicht sprake van een bijgebouw. Conform het beleid van de gemeente Terschelling voor recreatieverblijven geldt daarbij:

- ✓ een oppervlak inclusief de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen van maximaal 55 m²;
- ✓ een goothoogte van maximaal 3,00 m;
- ✓ een dakhelling van maximaal 60⁰;
- ✓ een bouwhoogte zal tenminste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Parkeren
De “Nota parkeernormen Terschelling 2017” is nog niet vastgesteld, maar betreft een ontwerp nota. Dit plan is getoetst aan deze ontwerpnota. ’t Roefje is een vrijstaand recreatieverblijf. Hiervoor geldt een norm van 1 parkeerplek voor een huisje met een capaciteit van 1 tot 7 personen. Het gehele terrein heeft een oppervlakte van 2.690 m². Er is derhalve ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor zowel de bestaande twee recreatiewoningen als voor parkeerplaats bij ’t Roefje.

Landschappelijke inpassing
Het perceel ligt in de binnenduinrandzone. Dit gebied kenmerkt zich door kleinschalige veldjes, omzoomd door elzensingels. Op veel van deze vrijstaande veldjes is kleinschalige, vrijstaande bebouwing aanwezig. De bestaande bomensingels aan de zuidkant zullen gehandhaafd worden. Het overige deel van het perceel zal ingericht worden als tuin met overwegend gras.

Verkeerstechnische ontsluiting
In hoofdstuk 2 is de huidige ontsluiting van het perceel beschreven. De ontsluiting van het perceel zal in de nieuwe situatie plaatsvinden vanaf de Heereweg (zie de blauwe pijl in fig. 3.1).

figuur 3.1
perceel 2778
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Duurzaamheidsmaatregelen
Dit plan maakt het mogelijk om ‘t Roefje te vernieuwen. Indien dit gebeurt, kan er een gasloos recreatieverblijf worden teruggebouwd. Het dakvlak is met de lange zijde naar het zuiden georiënteerd. Dit betekent dat er goede mogelijkheden zijn voor het aanbrengen van zonnepanelen.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. 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). Verder 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. Ook vallen de rijksmonumenten onder ‘nationaal belang 10’ figuur 4.1).

Figuur 4.1.: uitsnede kaart erfgoed SVIR

De afstand van het plangebied tot de begrenzing van de Waddenzee bedraagt ruim 1.500 m. ‘t Roefje bevindt zich tussen andere (recreatie)woningen en begroeiing. De goothoogte bedraagt maximaal 3 m. Gelet hierop zal het ’t Roefje vanaf de Waddenzee niet te zien zijn. Evenmin leidt het plan tot aantasting van het vrije zicht op de horizon ten noorden van de kust van Terschelling.
Het dichtstbijzijnde rijksmonument bevindt zich in Midsland op een afstand van meer dan 500 m van ‘t Roefje (zie par. 5.3). Gelet op het voorgaande is het plan niet in strijd met bovengenoemd nationaal belang.

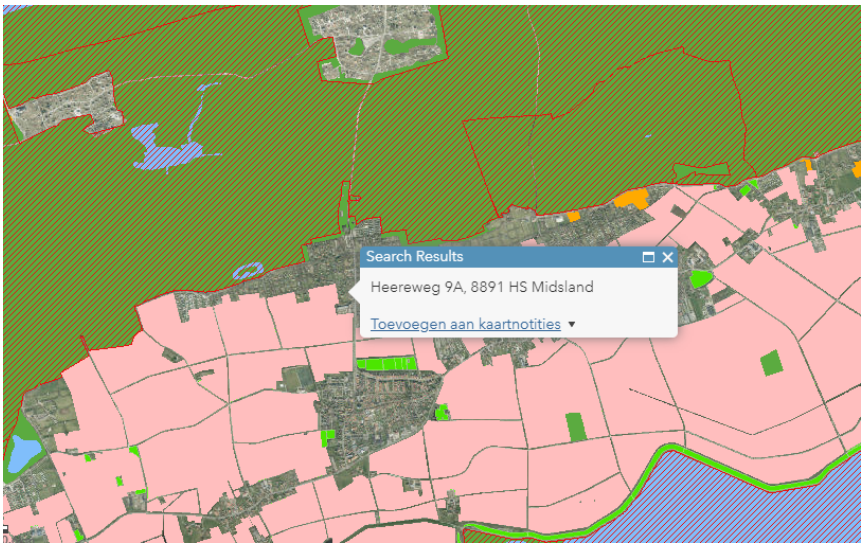
Nationaal belang 11
Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

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 het SVIR is aangegeven dat het plangebied gelegen is buiten de nationale herijkte ecologische hoofdstructuur (EHS) op land (figuur 4.2). Vanaf 2013 is Natuurnetwerk Nederland de naam voor de EHS van Nederland. Het plangebied maakt geen deel van Natuur Netwerk Nederland (NNN).

De afstand tot Natura 2000-gebied 'Duinen Terschelling' bedraagt ruim 280 m; tot Natura2000-gebied "Waddenzee' ruim 1.500 m en tot Natura2000-gebied 'Noordzeekustzone' ongeveer 2.000 m.

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



Figuur 4.2.: uitsnede kaart natuur SVIR

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

Ladder voor duurzame verstedelijking
In 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De kernbepaling van deze nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, is als volgt:

> *De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

In het Bro wordt onder "stedelijke ontwikkeling" verstaan: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". Het plan voorziet in het toekennen van een bouwvlak ten behoeve van een recreatieverblijf. Van een "stedelijke ontwikkeling" is derhalve geen sprake.

Conclusie
Het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. tweede lid, aanhef en onder a van het Bro.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het 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.

Figuur 4.3.: begrenzing Waddenzee en Waddengebied in het Barro

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

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 binnen stedelijk gebied. In het vigerend bestemmingsplan dat geldt voor de kern Midsland Noord is de maximale toelaatbare bouwhoogte binnen de bestemming “Recreatie - Recreatiewoningen 2 (binnenduinrand)” 7 m. De goothoogte binnen het plangebied mag niet meer bedragen dan 3 m. De bouwhoogte blijft daarmee onder de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de omliggende bebouwing. Aan de bepaling 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 par. 5.8.

4.2. Provinciaal beleid

Verordening Romte Fryslân 2014 (VR 2014)
De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van bestaand bebouwd gebied (figuur 4.4). Het plan voorziet in het toekennen van een klein bouwvlak aan een recreatieverblijf dat sinds 1952 aanwezig is. Art. 5.1.1. bepaalt het volgende: “In een ruimtelijk plan kan een uitbreiding van een bestaand complex van recreatiewoningen worden toegestaan, waarbij het aantal recreatiewoningen mag toenemen tot 50”.

In par 1.3 is aangegeven dat het aannemelijk is dat het gebruik van ’t Roefje valt onder de werking van het gebruiksovergangsrecht. Het plan moet daarmee niet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Niettemin kan gesteld worden dat onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in de VR 2014.

Figuur 4.4.: Verordening Romte Fryslân 2014

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan "Terschelling voorbij 2000" (2001)
Algemeen uitgangspunt is 'eilander toerisme in symbiose met natuur, landschap, cultuur (historie) en lokale bevolking'. De gemeente kiest nadrukkelijk voor het in standhouden van het eigen eilander karakter en de authenticiteit, gekoppeld aan verantwoorde en beheersbare groei. Door verantwoorde beheersbare groei moet worden voorkomen dat 'de kip met de gouden eieren wordt geslacht'. In de toeristische visie wordt gekozen voor de volgende algemene beleidsuitgangspunten:

- Seizoensverbreding blijft een speerpunt.
- Kleinschaligheid en verscheidenheid op het eiland behouden en versterken.

In het gemeentelijke structuurplan is aangegeven dat het streven gericht blijft op de meer permanente logiesvormen. Dit om de seizoensverbreding te bevorderen.

Toeristische toekomstvisie Terschelling (2007)

Seizoensverbreding
Het streven blijft gericht op de meer permanente logiesvormen. Dit om de seizoensverbreding te bevorderen.

Kleinschaligheid en verscheidenheid
Kleinschaligheid geldt zowel voor het Terschellinger landschap als ook voor de voorzieningen op het eiland. De gemeente beschouwt de kleinschaligheid en de verscheidenheid als basiselementen voor het specifieke eilander karakter. Dit is voor de gemeente de reden om in het gemeentelijke ruimtelijke beleid de afwisseling/kleinschaligheid daar waar mogelijk en wenselijk te behouden en te versterken.

Zomerhuizen buiten kampeerterreinen
Terschelling kent twee soorten zomerhuizen: a) zomerhuizen op kampeerterreinen; b) zomerhuizen buiten kampeerterreinen.

De zomerhuizen buiten kampeerterreinen bevinden zich voor het grootste gedeelte in de zomerhuisgebieden: West aan Zee, Midsland aan Zee, Midsland- Noord, Formerum-Noord en de Duunt bij Lies. Voor deze laatste gebieden is in 1990 een beleidsnotitie zomerhuisterreinen opgesteld. In deze notitie wordt van een conserverend beleid uitgegaan. Op basis van planologische criteria is aangegeven waar in deze gebieden nog invulmogelijkheden aanwezig zijn.

Onderhavig plan betreft het toekennen van een bouwvlak binnen de bestemming "Recreatie - Recreatiewoningen 2 (binnenduinrand)" aan een recreatieverblijf dat reeds decennia als zodanig wordt gebruikt. In par 1.3 is aangegeven dat het aannemelijk is dat het gebruik van 't Roefje valt onder de werking van het gebruiksovergangsrecht. Het plan moet daarmee niet gezien worden als een nieuwe ontwikkeling. Niettemin kan gesteld worden dat onderhavig plan past binnen de hiervoor genoemde uitgangspunten.

Beleid inzake legalisering recreatieverblijven
In de bijlage van de toelichting van bestemmingsplan Midsland is het volgende aangegeven. "De aanduiding 'recreatieverblijf' wordt alleen aangebracht op percelen waar recreatief gebruik van vrijstaande bijgebouwen al geruime tijd aantoonbaar plaatsvindt".

Notitie 'Overgangsrecht gemeente Terschelling, recreatieverblijven en bijgebouwen'
Op Terschelling zijn in het verleden in bijgebouwen recreatieverblijven ondergebracht. Veel situaties bestaan al tientallen jaren. Zelfs als hierbij strijdigheid met het ter plaatse geldende bestemmingsplan optreedt, is het maar de vraag of bestuursrechtelijke handhaving haalbaar en wenselijk is. Om duidelijkheid te scheppen over de gedragslijn ten aanzien hiervan heeft de gemeenteraad op 20 juni 2000 de notitie 'Overgangsrecht gemeente Terschelling, recreatieverblijven en bijgebouwen' vastgesteld. Het volgende is in de notitie aangegeven.

Bij handhaving weegt het college factoren als de duur van de bestaande situatie en de ernst van de overtreding af tegen de betrokken belangen. De kenbaarheid voor de gemeente, en dergelijke zijn van doorslaggevend belang voor de vraag in hoeverre handhaving nog mogelijk is. Daarbij speelt ook het overgangsrecht van het bestemmingsplan een rol, voor zover tenminste de bouw gebruik is ontstaan, voordat de overgangsbepaling in het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen. Voor de handhaving is daarbij ook nog van belang in hoeverre de bouw of het gebruik in strijd is geweest met het voordien geldende bestemmingsplan.

Uit de Groene kaart is gebleken dat 't Roefje bekend was bij de gemeente. Het is aannemelijk dat het gebruik reeds in 1951 bestond. Dit betekent dat recreatief gebruik van 't Roefje door inwerkingtreding van een nieuw bestemmingsplan onder de werking van het overgangsrecht is gebracht.

Hoewel volgens de notitie bouwen zonder vergunning in strijd is met een wettelijke norm, en dus illegaal is, betekent dit niet dat tegen ieder willekeurig illegaal bouwwerk ook opgetreden kan worden. Over optreden tegen een illegaal gebouwd bouwwerk wordt het volgende opgemerkt. Door een bepaald tijdsverloop kan de gemeente het recht verliezen om nog tegen een illegaal bouwwerk op te treden. Dit vloeit volgens de notitie voort uit het vertrouwensbeginsel. Daarbij is van belang in hoeverre de overtreding bij de gemeente bekend was, dan wel bekend had behoren te zijn, en moet gekeken worden naar de ernst van de overtreding en de eventuele belangen van derden. Termijnen kunnen daarbij variëren van 2 tot meer dan 10 jaren.

Het Roefje is al tientallen jaren aanwezig en de gemeente Terschelling was hiervan op de hoogte. Uit de tekst van de notitie volgt de conclusie dat de gemeente zich op het standpunt stelt dat in dergelijke situaties handhavend optreden niet meer mogelijk is. Dit betekent dat de situatie gelegaliseerd zou moeten worden door een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening.

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

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (zoals verblijfsrecreatie) is een goede afstemming nodig. Het doel is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van hindergevoelige functies, 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.

In de kern van Midsland-Noord komen horeca- en recreatieve voorzieningen en woningen naast elkaar voor. De omgeving van het plangebied kan derhalve aangemerkt worden als een ‘gemengd gebied’. Ingevolge de hiervoor genoemde VNG-uitgave (p. 30) mag de richtafstand tot omgevingstype “gemengd gebied” één afstandsstap worden verlaagd. De aan te houden afstand bedraagt daarmee 0 m voor functies die vallen onder categorie 1 en 10 m voor functies die vallen onder categorie 2. In onderstaande tabel is aangegeven welke afstand aangehouden dient te worden tussen bedrijfsactiviteiten en een hindergevoelige functie

categorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1.	50 m	30 m

Toetsing
In de directe omgeving bevinden zich een aantal bedrijven: aan de Dorreveldweg zijn dit de groepsaccomodatie Pals en restaurant “De Drie Grapen”. Aan de Heereweg is het fietsverhuurbedrijf “W.L. Zeelen rijwielverhuur B.V” gevestigd, het luxehotel met sauna “Residence Terschelling” en Mexicaans restaurant Terschelling.

Blijkens de VNG-brochure ‘Bedrijven- en milieuzonering’ zijn deze activiteiten als volgt in te delen.
Een groepsaccomodatie is te scharen onder de categorie ‘Kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken) (SBI code 553, 552). Dit wordt ingeschaald in categorie 3.1. De afstand tot de groepsaccomodatie bedraagt ca 83 m.
Een restaurant is te scharen onder de categorie ‘Restaurants, cafetaria’s snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d’ (SBI code 561. Dit wordt ingeschaald in categorie ‘1’. De afstand tot restaurant De Drie Grapen bedraagt ruim 75 m en de afstand tot Mexicaans restaurant Terschelling bedraagt ruim 35 m.
Een fietsverhuurbedrijf is te scharen onder de categorie ‘verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.’(SBI code 772. Dit wordt ingeschaald in categorie 2. De afstand tot het fietsverhuurbedrijf bedraagt ruim 75 m.
Een luxehotel met sauna is te scharen onder de categorie ‘Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra’ (SBI code 5510). Dit wordt ingeschaald in categorie 1. De afstand tot Residence Terschelling bedraagt ruim 60 m.

Aan alle richtafstanden voor zowel “gemengd gebied” als “rustige woonwijk” wordt voldaan.. Geconcludeerd kan worden dat de het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ niet in de weg staat aan dit plan. Bovendien is er sprake van een bestaande situatie.

Conclusie
De milieuzonering is geen belemmering voor dit plan.

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
Een recreatieverblijf is niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Een onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Het bepaalde in de Wet geluidhinder is geen belemmering voor dit 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:
De bestaande luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit komt voor uit de verkeersaantrekkende werking van een functie. Het bestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van het bestaande recreatieverblijf dat onder het gebruiksovergangsrecht valt. Er is geen sprake van 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. De wettelijk verplichte 'watertoets' is doorlopen. Dit is het procesinstrument waarmee wordt gewaarborgd dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. De uitkomst is dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen.

Toetsing: toename verharding
Een toename van het verhard oppervlak leidt tot 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. Het plangebied is gelegen in landelijk gebied. De verharding in de oude en nieuwe situatie wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Object	*Oppervlakte bestaand*	*Oppervlakte nieuw*
Bestaand recreatieverblijf	50 m^2	
Nieuw recreatieverblijf		55 m^2
Buitenverharding bij nu bestaande vakantieverblijf	25 m^2 (geschat)	
Buitenverharding bij nieuw recreatieverblijf		50 m^2
TOTAAL	75m^2	105 m^2

Tabel 5.1: bestaande verharde oppervlakte

De verharding neemt toe met 30 m^2. Er wordt minder dan 200 m^2 onverharde grond verhard.

Op 31 maart 2021 is de digitale watertoets voor dit plan uitgevoerd. De uitkomst was dat de procedure geen waterschapsbelang kon worden gevolgd. Dat betekent dat er verder geen contact opgenomen hoeft te worden met het waterschap.

Conclusie
Het aspect water is geen belemmering voor dit plan.

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
De risicokaart[1] is geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen risicobronnen. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

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

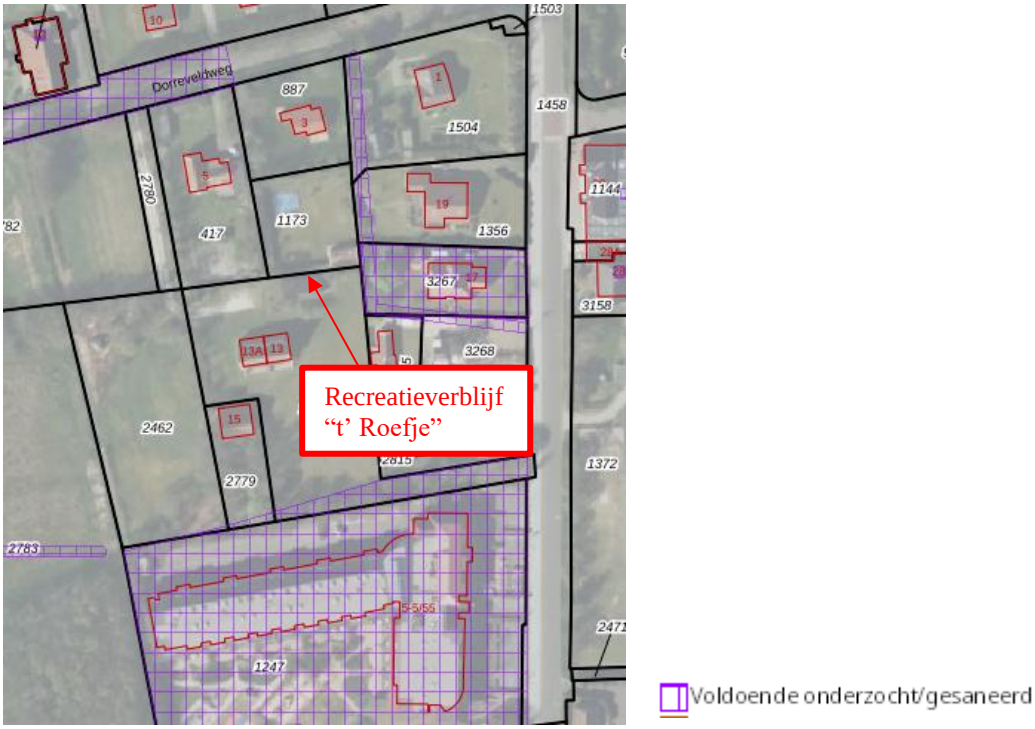
[1] *https://www.risicokaart.nl/home*

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

5.6. Bodemkwaliteit:

De bodemkwaliteit moet toereikend zijn 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
Blijkens https://www.bodemloket.nl/kaart is het plangebied niet onderzocht. De voorgeschiedenis maakt het niet aannemelijk dat zich bodembedreigende activiteiten hebben voorgedaan. Bovendien gaat het om het bestemmen van een bestaande situatie. Bij eventuele nieuwbouw dient voldaan te worden aan de eisen inzake de bodemkwaliteit.



Figuur 5.2: uitsnede kaart bodemloket. Bron: https://www.bodemloket.nl/kaart

Conclusie
De bodemkwaliteit is geen belemmering voor dit plan.

5.7. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van gebieden 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 soorten en gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming: toetsing
De uitvoering van het plan is niet strijdig met de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming aangaande de bescherming van strikt beschermde soorten, omdat strikt beschermde soorten ontbreken. Er zijn geen nesten aangetroffen van soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Er komen geen kwetsbare soorten voor waarvoor de zorgplicht van toepassing is. Het is niet nodig een ontheffing van de Wnb aangaande de soortenbescherming aan te vragen bij de Provincie Fryslân.

Gebiedsbescherming: toetsing Natura 2000-gebieden
Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Duinen van Terschelling. Deze liggen 303 m ten noordwesten van het plangebied[2].

Stikstof
Door onderhavig plan verandert de toekomstige situatie niet. Er wordt vooralsnog niet voorzien in nieuwbouw en het gebruik blijft gelijk. Een stikstofonderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie
Door het plan ontstaan geen strijdigheden met het bepaalde in de Wet natuurbescherming.

5.8. Archeologie + cultuurhistorie

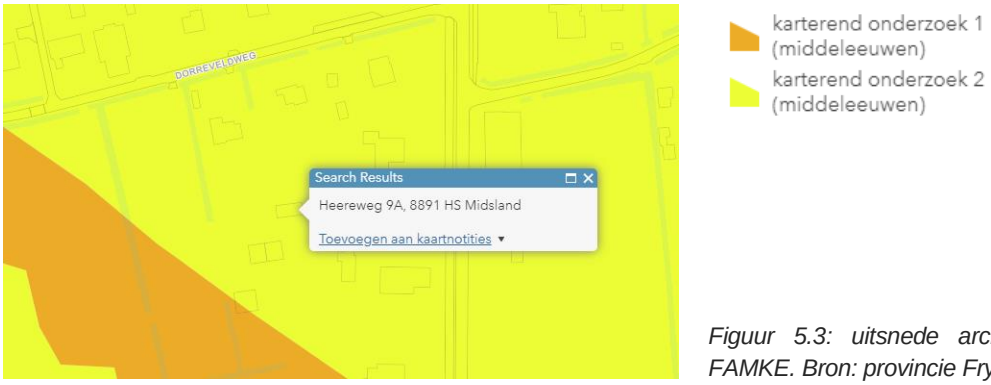
Algemeen
Met betrekking tot archeologie is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen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

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) en de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK) zijn geraadpleegd.

Archeologie toetsing
Voor het plangebied is geen dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er volgens de FAMKE geen onderzoek noodzakelijk ten aanzien van de periode steentijd - bronstijd.

Voor de periode ijzertijd – middeleeuwen is het plangebied aangegeven als “karterend onderzoek 2”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

Dit plan overschrijdt de drempelwaarde van 2.500 m² niet. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 5.3: uitsnede archeologische kaart FAMKE. Bron: provincie Fryslân

[2] **Zuhmkehr ecologisch onderzoek:** Quickscan t’ Roefje Midsland-Noord, april 2021.

Cultuurhistorie toetsing
In de omgeving van het plangebied, en in het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Door dit plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

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 “Midsland Noord”.

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. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 wordt de bestemming ‘Recreatie – recreatieverblijf (binnenduinrand)’ behandeld. Aangegeven wordt welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag 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

Dit plan is een particulier initiatief. De particulier draagt de kosten. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Het gaat om een bescheiden ontwikkeling, namelijk het positief bestemmen van een bestaande situatie.

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.

Bij dit initiatief komen de kosten voor de opmaak van het bestemmingsplan 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 woensdag 30 juni 2021 is het plan informeel met de gemeenteraad besproken in “Et er oer ha”.

De “Et er oer ha” is een informele bijeenkomst waarin elke initiatiefnemer in maximaal 5 minuten zijn plan kan presenteren. Na elke presentatie kunnen de toehoorders vragen stellen of in discussie gaan met de initiatiefnemer.

Er waren ongeveer 60 toehoorders aanwezig. Het plan is door middel van een korte PowerPoint presentatie toegelicht. Vervolgens konden de toehoorders vragen stellen. Twee vragenstellers vergeleken dit project met eerdere soortgelijke projecten. De raad moet uiteindelijk oordelen over het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen.

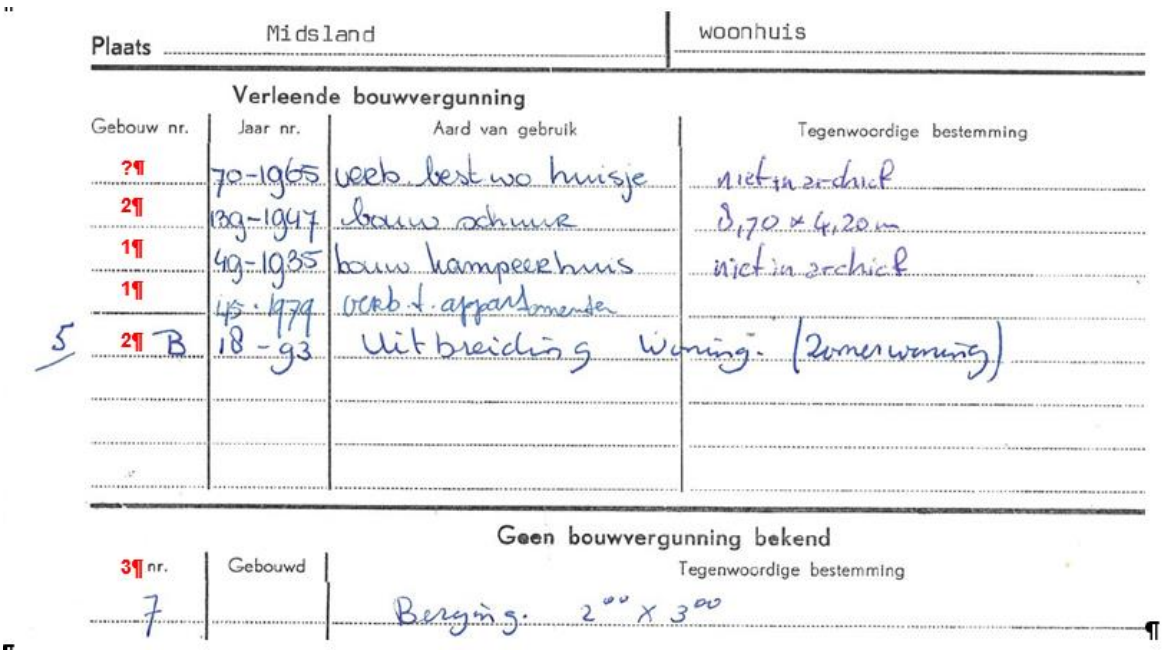
8.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Over het plan zal door de gemeente Terschelling overleg worden gevoerd met de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip is geïnformeerd middels de uitgevoerde watertoets.

Het bestemmingsplan zal door de raad als ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Na afloop van deze termijn zullen eventuele zienswijzen beantwoord worden. Ten slotte wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Bijlage 1 Voorgeschiedenis ‘t Roefje

Bebouwingsgeschiedenis gehele perceel
De gemeente Terschelling hield voor elk perceel op zgn. “Groene kaarten” bij welke bebouwing aanwezig is. Onderstaande afbeelding is een deel van de groene kaart. De rode nummers verwijzen naar de nummering van de gebouwen in onderstaande tekst. De gehele groene kaart voor dit perceel is toegevoegd als bijlage.



Plaats: Midsland | woonhuis

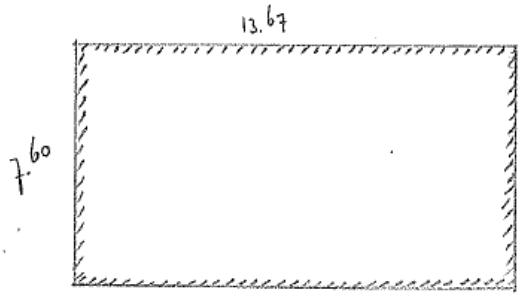
Verleende bouwvergunning

Gebouw nr.	Jaar nr.	Aard van gebruik	Tegenwoordige bestemming
?¶	70-1965	verb. best wo huisje	niet in archief
2¶	139-1947	bouw schuur	8,70 x 4,20 m
1¶	49-1935	bouw kampeerhuis	niet in archief
1¶	45-1979	verb. t. appartementen	
5 2¶ B	18-93	Uitbreiding Woning.	(Zomerwoning)

Geen bouwvergunning bekend

3¶ nr.	Gebouwd	Tegenwoordige bestemming
7		Berging. 2,00 x 3,00

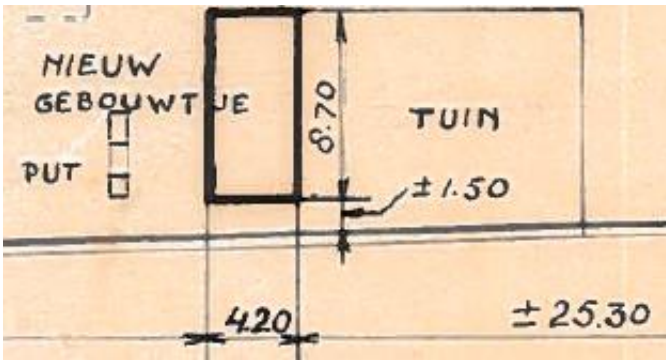
Gebouw 1 Kinderkampeerhuis, later 2 recreatie appartementen



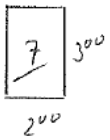
Bouwjaar 1935, het nummer van de bouwvergunning is 49 - 35. Bij besluit van 5 juli 1979 (45 – 1979) wordt dit gebouw verbouwd tot 2 recreatie appartementen welke ook nu aanwezig zijn als Goede Haven Oost en West.

Gebouw 2 Barak of zomerhuis, later recreatiewoning Klip
In 1947 is een bouwvergunning (139 – 47) verleend voor een houten barak op de plek waar nu de Klip is. De barak is door de beheerders van het kinderhuis gedurende het zomerseizoen gebruikt voor bewoning. De afmetingen, 8,70 x 4,20 m, kloppen met de afmetingen van de “schuur” uit 1947 op de Groene Kaart.

In 1993 is een bouwvergunning verleend (18 – 93) voor het uitbreiden en verbouwen van de (zomer)woning tot 8,59 x 8,90 m. Dit gebouw is nu vakantiewoning tot De Klip, welke later kadastraal is afgesplitst.

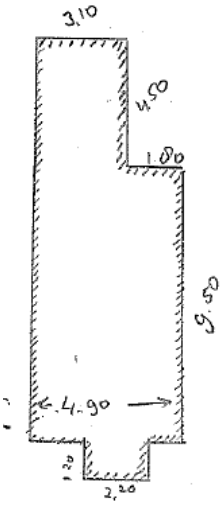


Gebouw 3 Berging 2 x 3



Hiervan is op de groene kaart aangegeven dat er geen bouwvergunning bekend is.

Gebouw Roefje (nummer onbekend)



Op de Groene kaart is het hiernaast aangegeven gebouw ingetekend. Gelet op de bouwgeschiedenis van Klip, kan dit gebouw alleen maar ’t Roefje zijn. Klip heeft nooit een aanbouw aan de achterzijde gehad. De aanbouw aan de achterzijde was er in het geheel niet tot 1965, zie onderstaande foto’s, maar was er wel rond 1979. Dit is af te leiden uit de bouwvergunning uit 1979 voor het splitsen van Goede Haven in twee zomerwoningen, Goede Haven oost en west. Verwezen wordt naar onderstaande foto. De aanbouw aan de voorzijde staat op een foto uit 1965. Uit deze tekening in combinatie met onderstaande foto’s is af te leiden dat de gemeente al lange tijd op de hoogte is van het bestaan van ’t Roefje.

Voor ’t Roefje zijn altijd gemeentelijke belastingen betaald.

Foto 2.1: Goede Haven na verbouw in 1979, op de achtergrond 't Roefje met houten uitbouw

Conclusie
Uit de Groene kaart blijkt dat er in 1965 een bouwvergunning verleend is voor "een bestaand wo huisje". Er is opgemerkt dat deze bouwvergunning niet in het archief is. Het is niet duidelijk op welk huisje deze bouwvergunning betrekking heeft. Op de groene kaart is een gebouw ingetekend waarvan het aannemelijk is dat dit 't Roefje is. De gemeente is bekend met het bestaan van 't Roefje.

Foto's en getuigenverklaringen
Uit onderstaande foto's blijkt dat 't Roefje aanwezig is in 1952. De aanwezigheid van vitrage of gordijnen duidt op recreatief gebruik. Aannemelijk is dat de oprichtster van het kinderhuis, mevrouw XXX hier verblijf hield nadat XXX de nieuwe beheerder van het kinderhuis werd. Ook zijn hieronder diverse getuigenverklaringen waaruit blijkt dat t' Roefje destijds al aanwezig was.

Foto 2.3 en 2.4: situatie 1952

Foto 2.5: situatie 1952 foto 2

Bijlage 1: getuigenverklaringen

Mail: [redacted] 14-6-2020

[redacted]
Inbox

[redacted] zo 14 jun. 20:02 (15 uur geleden)

aan mij

Midsland 14-juni 2020

Op verzoek van de heer [redacted] verklaar ik [redacted] woonachtig te [redacted] dat de zomerwoning Het Roefke altijd al als verblijf voor badgasten is geweest .
Tijdens mijn werk bij de supermarkt in Midsland ben ik daar al begin jaren 80 met boodschappen te bezorgen voor diverse gasten ,en is als zodanig altijd bestemd geweest.
Tevens heb ik zelf er tegenover een zomerhuis in de verhuur ,dus ben ik wel bekend met de bestemming van de diverse woningen aldaar .

Vriendelijke groet,

[redacted]

Getuigenverklaring 1

[redacted]

¶

·····Midsland·Noord·13-6-2020¶

¶

Onderwerp:·¶

vrijstaande·recreatiewoning·gelegen·8891·HS·Heereweg·9¶

Kadastraal:·Terschelling·sectie·H,·nummer·2778¶

¶

¶

Geachte·M,¶

¶

Hierbij·verklaar·ik·dat·de·recreatiewoning··genaamd·'t·Roefke·gelegen·naast·mijn·tuin·als·zodanig·in·gebruik·is.¶

Het·pand·is,·sinds·ik·hier·kwam·wonen·in·2001,·altijd·recreatief·verhuurd·geweest.¶

¶

Bereid·om·eventuele·vragen·te·beantwoorden.¶

¶

Met·vriendelijke·groet,¶

[redacted]

Getuigenverklaring 2

→ → → → → → → → → Midsland,·11·Juni·2020¶

¶

Geachte·M,¶

Mij·is·gevraagd·of·ik·weet·hoe·lang·het·zomerhuisje·"t·Roefke"·al·in·gebruik·is·als·recreatiewoning.↵
↵
Ik·heb·in·de·periode·1982-1986·gewerkt·bij·de·toenmalige·supermarkt·te·Midsland-Noord.·↵
Daar·maakten·wij·ook·bestellingen·gereed·voor·de·zomerhuizen·die·werden·rondgebracht.↵
↵
In·die·periode·heb·ik·met·regelmaat·een·bestellijst·voor·'t·Roefke·klaar·gemaakt·en·ingepakt.↵
↵
Hoe·het·vóór·die·periode·(1982)·werd·gebruikt·is·mij·niet·bekend,·maar·het·recreatief·gebruik·is·sinds·begin·jaren·'80·bij·mij·bekend.¶

Ik·ga·ervan·uit·uw·vraag·voldoende·te·hebben·beantwoord,·natuurlijk·altijd·bereid·tot·nadere·informatie.·Mijn·mobiele·nummer·is: [redacted] ·mailadres: [redacted]
↵
Met·vriendelijke·groet,↵
↵
[redacted]

Midsland·Noord¶

Getuigenverklaring 3

Midsland, juni 2020

Sinds mei 1988 woon ik op de Dorreveldweg, in de buurt van zomerhuisje Het Roefke.

Ook toen ik nog eigenaar was van warenhuis [redacted] in Midsland, vanaf februari 1967, heb ik met regelmaat huishoudelijke artikelen en tuinmeubilair afgeleverd bij [redacted] bestemd voor genoemd zomerhuis.

Samenvattend: zomerhuisje Het Roefke is tientallen jaren aldoor in de verhuur geweest aan gasten.

[redacted]

Getuigenverklaring 4

delta lloyd

[redacted] Aanhangsel

Branche-polisnummer [redacted] Blad 1

Soort verzekering: Bijzondere verzekering

Aard van de wijziging: Algemeen : Gegevens verzekeringnemer gewijzigd

Overzicht verzekering: Hieronder vindt u een overzicht van de gegevens die op deze verzekering van toepassing zijn.
Dit overzicht loopt door tot aan de datering en ondertekening.
De gegevens vermelden de stand van zaken per 01.06.1995.

Tussenpersoon: [redacted]
Sperwer Assurantien BV

Verzekeringnemer: [redacted]

Contractgegevens

Ingangsdatum	12.07.1985
Eerstkomende contractvervaldatum	12.07.2005
Daarna doorlopend voor	120 maanden

Premiegegevens

Eerstkomende premievervaldatum	12.07.1996
Premie per betalingstermijn	f 1.425,23
Vaste kosten per betalingstermijn	f 1,25
Betalingstermijn	012 maanden

Subnummer: [redacted]
Verzekerd: Opstal
Dekking: Extra uitgebreid
Waarderingsgrondslag: Herbouwwaarde
Voorwaarden: B [redacted]

Verzekerd bedrag	f 123.600,00	Indexcijfer [redacted]
Premie	f 2,25	Per f 1.000,- verzekerd bedrag
Premiebedrag	f 278,10	Per jaar

Risico-adres(sen): "Het Roefje"
Heerewg -Ong
TERSCHELLING MIDLD
Bestemming: Zomerhuisje/weekendwoning
Bouwaard: Van steen gebouwd, met harde dekking

Subnummer: [redacted]
Verzekerd: Inboedel
Dekking: Extra uitgebreid
Waarderingsgrondslag: Nieuwwaarde
Voorwaarden: B [redacted]

Verzekerd bedrag	f 21.400,00	Indexcijfer [redacted]
Premie	f 3,00	Per f 1.000,- verzekerd bedrag
Premiebedrag	f 64,20	Per jaar

Risico-adres(sen): "Het Roefje"
Heerewg -Ong
TERSCHELLING MIDLD

A 03.1.02/0392 1250

Uittreksel verzekering

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 maart 2020 12:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: gegevens Roefje bij de VVV

Beste [redacted],
gister heb ik bij de VVV Terschelling nagevraagd, sinds wanneer t Roefje via de VVV verhuurd werd.

Tineke schreef net, dat t Roefje sinds 1994 in de VVV Gids vermeld staat. Zie de doorgestuurde mail.

Naar foto van t Roefje uit die tijd waaruit blijkt dat het verhuurd werd ben ik nog op zoek maar ik denk, dat een bevestiging van de VVV ook al een goed punt is.

Groeten en een prettig weekeinde,

[redacted]

Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail.

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: VVV Terschelling <info@vvvterschelling.nl>
Betreff: RE: gegevens Roefje bij de VVV
Datum: 27. März 2020 um 11:10:17 MEZ
An: [redacted]

Beste heer [redacted],
We hebben gekeken in onze VVV gidsen. 't Roefje stond sinds 1994 vermeld in onze gidsen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Manager Services VVV Terschelling

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 26 maart 2020 17:17
Aan: VVV Terschelling <info@vvvterschelling.nl>
Onderwerp: gegevens Roefje bij de VVV

Goedemiddag,
vandaag heb ik een een vraag waarbij jullie mij misschien kunnen helpen:

Sinds wanneer wordt t Roefje (MNW54) via de VVV verhuurd?
Kunnen jullie dit in het archief van de VVV Terschelling nog nakijken? Toen deed mijn Moeder, mevr. [redacted] de verhuur nog - meestal per telefoon of per fax.

Bij voorbaat dank!

Groeten

[redacted]

Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail.

Advertenties Goede Haven en t' Roefje VVV midden jaren 90 en mailverkeer hierover.