Gemeente Terschelling

Voormalige Vossersschool te West-Terschelling

Toelichting bestemmingsplan

7 december 2019



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

Inleiding 3
1.1. Aanleiding 3
1.2. Ligging en omgeving van het plangebied 3
1.3. Geldend bestemmingsplan 4
1.4. Leeswijzer 6
2. Huidige situatie 7
3. Toekomstige situatie 9
4. Beleid 11
4.1. Rijksbeleid 11
4.2. Provinciaal beleid 14
4.2 Gemeentelijk beleid 17
5. Omgevingsaspecten 20
5.1. Archeologie 20
5.2. Bodem 21
5.3. Cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden 21
5.4. Externe veiligheid 23
5.5. Geluid 23
5.6. Luchtkwaliteit 24
5.7. Milieuzonering 24
5.9. Natuur 25
5.10. Parkeren 26
5.11. Waterparagraaf 26
5.12. Overige aspecten 26
6. Juridische planbeschrijving 27
6.1. Inleiding 27
6.2. Inleidende regels 27
6.3. Bestemmingsregels 27
6.4. Algemene regels 28
6.5. Overgangs- en slotregels 28
6. Uitvoerbaarheid 29
6.1. Economische uitvoerbaarheid 29
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29

LOSSE BIJLAGEN

1. **Zuhmkehr Ecologisch adviesbureau**: Een ecologische beoordeling, juli 2019
2. **Watertoets en –advies:** a. toetsresultaat en b. samenvatting, 30 april 2019
3. **Asbestinventarisatiebureau Friesland BV:** Asbestinventarisatierapport, 22 oktober 2019
4. **Ingenieursbureau SPREEN**: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Burg. Reedekkerstraat 47 – 49 te West – Terschelling, rapportnr 20191438, 16 september 2019
5. **Kubiek ruimtelijke plannen**: Aerius berekening

Inleiding

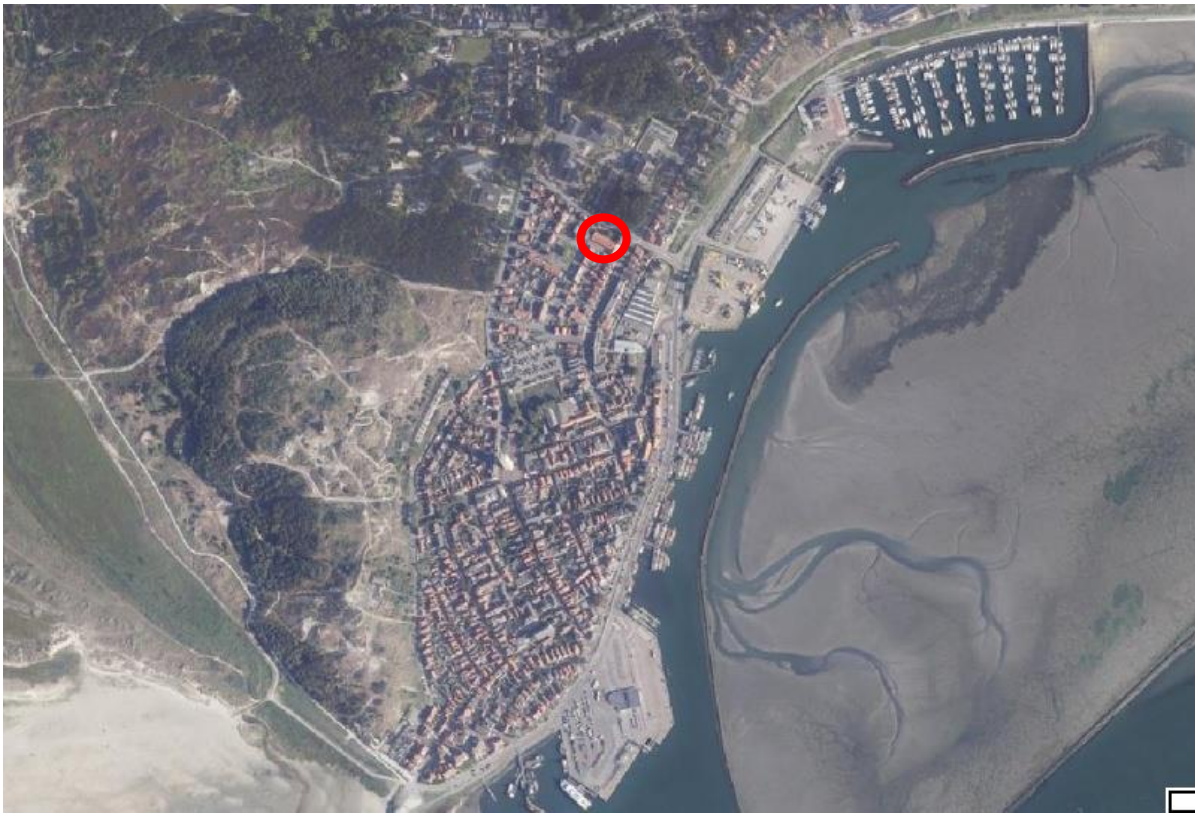
1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de voormalige Vossersschool in West-Terschelling gekocht. Dit gebouw heeft vanaf 2014 te koop gestaan. Het pand ligt op de hoek Burg. Reedekerstraat - Dennenweg. Het voornemen is om inpandig vier wooneenheden te realiseren in de vorm van een familiehuis met eventueel mantelzorg. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan gevolgd als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met voorliggend bestemmingsplan wordt het plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2. Ligging en omgeving van het plangebied

Het pand ligt op de hoek Burg. Reedekerstraat – Dennenweg, binnen de bebouwde kom van West-Terschelling (figuur 1.1 en 1.2).



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied.



Figuur 1.2: globale begrenzing van het plangebied.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan “West-Terschelling 2012”.

Bestemmingsplan “West-Terschelling 2012
Op 22 april 2014 heeft de gemeenteraad van Terschelling het bestemmingsplan ‘West-Terschelling 2012’ vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft IMRO-nummer NL.IMRO.0093.086406-VA03. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ (figuur 1.3).
Ter plaatse van de bestemming ‘Maatschappelijk’ geldt tevens de aanduiding “Wro-zone – wijzigingsgebied 7”. Daarnaast is aan de gronden ter plaatse van het gebouw een bouwvlak toegekend.

Enkelbestemming maatschappelijk
De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn – voor zover relevant - bestemd voor:
a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen in combinatie met een woning;
alsmede in beperkte mate voor:
b. straten en paden;
c. nuts- en communicatievoorzieningen;
met daarbij behorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het initiatief is met bovenstaande in strijd, omdat wonen uitsluitend is toegestaan in combinatie met de functie maatschappelijk. Bovendien mag het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer dan één bedragen. Gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.



Figuur 1.3.: uitsnede bestemmingsplan
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Gebiedsaanduiding wro-zone-wijzigingsgebied 7
Op de verbeelding is aangegeven dat bovengenoemde gebiedsaanduiding van toepassing zou zijn. Wijzigingsgebied 7 komt echter niet voor in de regels, wel is er een 'wijzigingsgebied 8' (artikel 37 onder f). De betreffende bepaling luidt als volgt:
"De bestemming 'Maatschappelijk', met inbegrip van het wijzigen en aanbrengen van bouwvlakken, kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - 2', 'Kantoor' en/of 'Cultuur en ontspanning', mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27, 28, 11 en/of 6 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 8";
3. bij de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen – 1' of 'Wonen – 2' de volgende voorwaarden eveneens van toepassing zijn:
   - de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gaat vergezeld van een exploitatieplan;
   - er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   - de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid past binnen het Woonplan Terschelling 2008-2016;
   - de woonhuizen worden gebouwd voor personen die maatschappelijk en/of economisch aan het eiland Terschelling gebonden zijn;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden."

Voorts bevat de bestemming Maatschappelijk in artikel 12 lid 5 onder d respectievelijk e de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar Wonen 1 respectievelijk 2. Deze wijzigingsbevoegdheden luid en als volgt:

"Het plan kan worden gewijzigd in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen - 1", met inbegrip van te wijzigen en aan te brengen bouwvlakken, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 respectievelijk 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vergezeld gaat van een exploitatieplan;
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. niet meer dan één woonhuis per bouwvlak wordt gebouwd;
5. de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid past binnen het Woonplan Terschelling 2008-2016;

6. de woonhuizen worden gebruikt dan wel gebouwd voor personen die maatschappelijk en/of economisch aan het eiland Terschelling gebonden zijn;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden."

1.4. Leeswijzer

De toelichting van de ruimtelijke onderbouwing 'Voormalige Vossersschool te West-Terschelling' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding.
Hoofdstuk 2 Huidige situatie.
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie.
Hoofdstuk 4 Beleid.
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving.
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.
.

2. Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een voormalig schoolgebouw, dat te koop heeft gestaan vanaf 2014. Het gebouw is gebouwd in een L-vorm. Het betreft een naoorlogs gebouw dat opnieuw is gebouwd in 1981 en verbouwd in 1991. Het rode pannendak is karakteristiek. Voor de voorgevels bevinden zich tuinen. Op de hoek Dennenweg – Burg. Reedekerstraat staat de voormalige dienstwoning. Aan de achterzijde bevindt zich het voormalige schoolplein.



Figuur 2.1.: huidige situatie



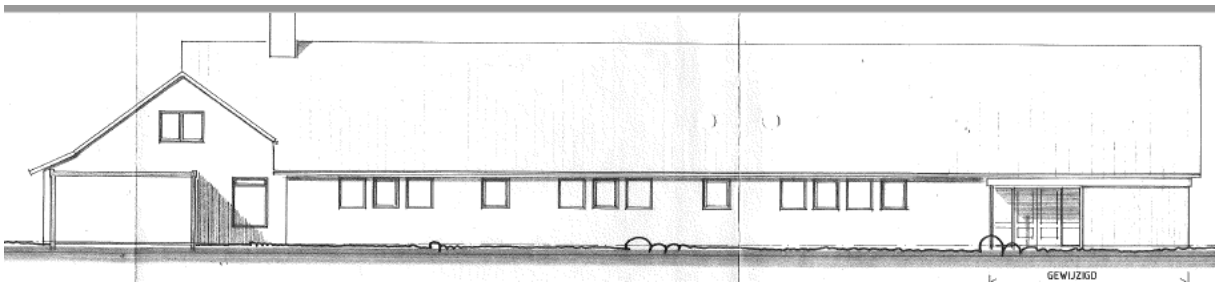
Figuur 2.2.: huidige situatie



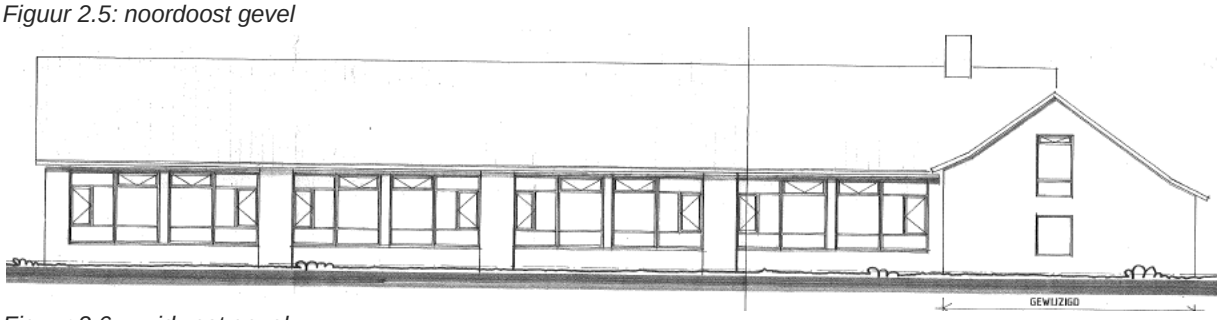
Figuur 2.3.: huidige situatie



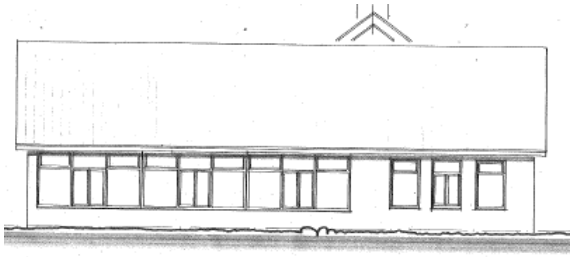
Figuur 2.4.: huidige situatie



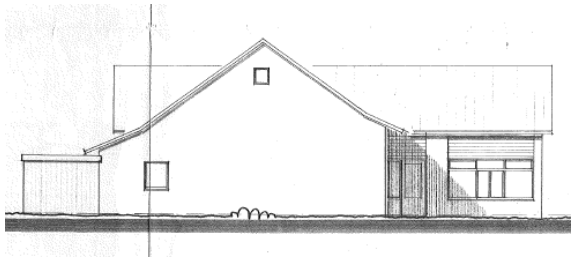
Figuur 2.5: noordoost gevel



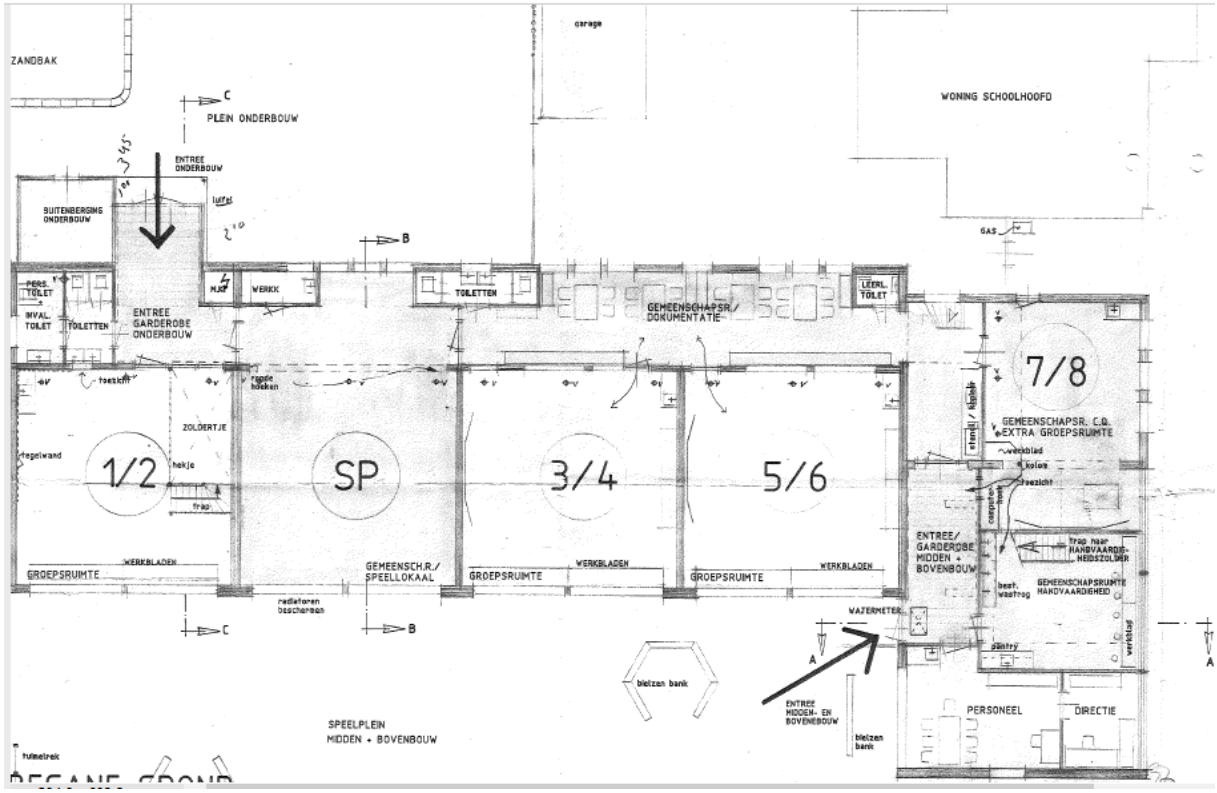
Figuur 2.6.: zuidwest gevel



Figuur 2.7: zuidoost gevel



Figuur 2.8: noordwest gevel



Figuur 2.9: plattegrond van de huidige situatie

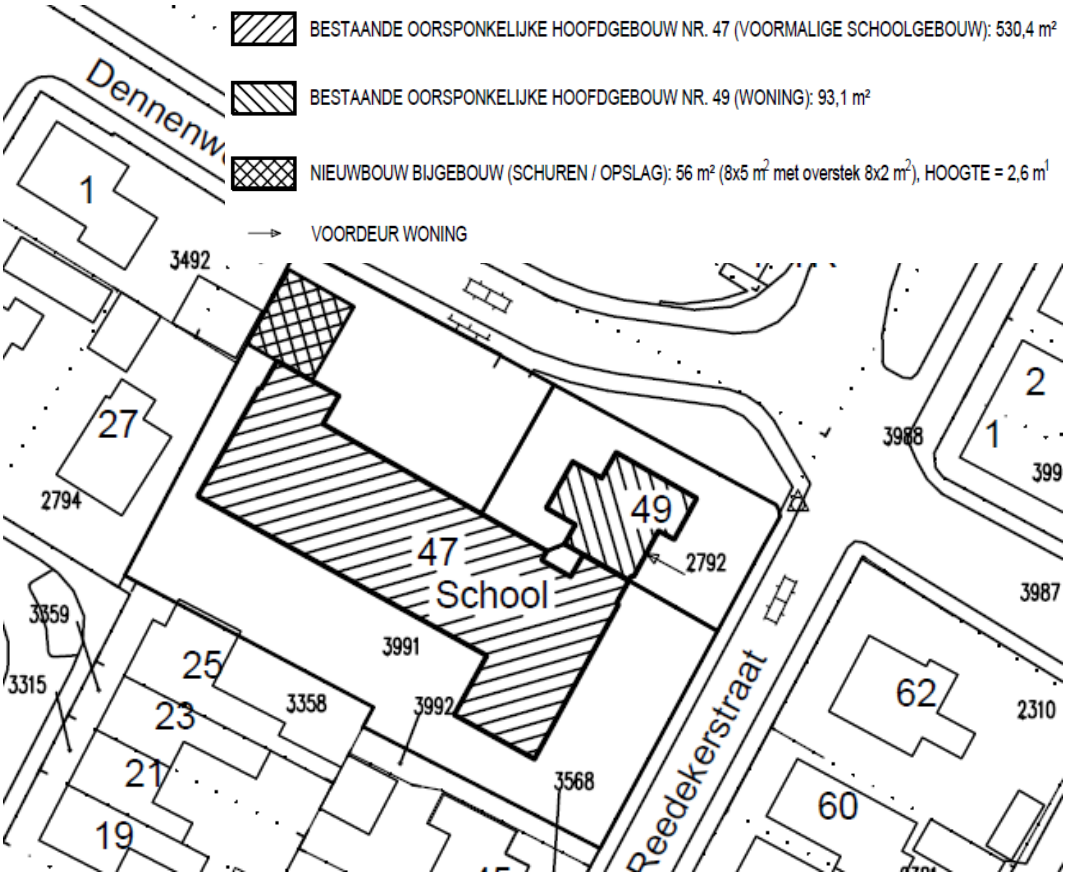
3. Toekomstige situatie

Het voornemen betreft het transformeren van de voormalige Vossersschool naar vier wooneenheden. Deze wooneenheden worden gebouwd in de vorm van een familiehuis met eventueel de mogelijkheid mantelzorg te bieden. De wooneenheden krijgen een grote gezamenlijke (woon)keuken, gang en eventueel een atelier en sportvoorzieningen. Ook krijgt het pand één ingang voor de vier woningen.

De appartementen worden in twee verdiepingen gerealiseerd: op de begane grond en op de eerste verdieping. Aan de zuidzijde van het pand komt een veranda met een balustrade. Deze veranda dient tevens als zonwering voor de onderliggende ruimten. Daarnaast worden er dakkapellen gerealiseerd zodat er op de eerste verdieping meer ruimte ontstaat. Inpandig komen er meerdere liften om de woningen ook geschikt te maken voor minder valide personen. De bestaande hoofdingang word ook in de toekomstige situatie als hoofdingang gebruikt. Inpandig is er toegang tot de vier wooneenheden.

Aan de noordkant van het pand wordt een berging gerealiseerd ten behoeve van de wooneenheden. De berging zal in de regels middels een aanduiding mogelijk worden gemaakt en staat in figuur 3.1 ingetekend. Daarnaast zijn initiatiefnemers voornemens om aan de zuid- of westzijde van het pand een veranda te realiseren.

Met de verbouwing van de voormalige Vossersschool zal het gebouw tegelijkertijd verduurzaamd worden. Er zal gebruik gemaakt worden van groene energie en er wordt getracht het pand energieneutraal te maken met het oog op de toekomst. De ontwikkeling brengt dan ook een positief effect met zich mee met betrekking tot de energietransitie.



Figuur 3.1: Situatieschets van de bestaande bebouwing en de berging

De wooneenheden worden bewoond door bewoners die gebonden zijn aan Terschelling. Bij hun verhuizing komen er twee woningen vrij, waarvan een in het goedkopere segment (bovenwoning aan

de Burgemeester Reedekerstraat 4). Door de doorstroming komt er derhalve een woning vrij voor starters, waar op dit moment grote behoefte naar is. Nadat de mantelzorg is beëindigd of als er woning(en) in de voormalige Vossersschool vrijkomen, is deze ruimte beschikbaar voor starters.

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). 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).



Figuur 4.1: uitsnede kaart erfgoed SVIR. Bron: Rijksoverheid

Het plan leidt niet tot aantasting van de Waddenzee. De afstand van het plangebied tot de begrenzing van de Waddenzee bedraagt tenminste 700 meter. Het gebouw wordt niet verhoogd en bevindt zich tussen andere woningen.

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 op een afstand van 250 meter van het project (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 de SVIR is aangegeven dat het plangebied gelegen is buiten de nationale herijkte ecologische hoofdstructuur (EHS[1]) op land (figuur 4.2).

De afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied 'Duinen Terschelling', ten oosten en noorden van het plangebied, bedraagt ruim 350 meter. De afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied "Waddenzee', ten zuiden van het plangebied, bedraagt ongeveer 250 meter. De afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied 'Noordzeekustzone' bedraagt meer dan 2.000 meter. De afstand tot overige natuur bedraagt ongeveer 150 meter.

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



Figuur 4.2.: uitsnede kaart natuur SVIR met aanduiding plangebied. Bron: provincie Fryslan

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

Nationale Omgevingsvisie
Op 20 juni 2019 is het ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid.

De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 proriteiten:
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.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking
(Bro). Artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a van het Bro bepaalt dat wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de toelichting bij een bestemmingsplan beschrijft dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

De beoogde ontwikkeling, het wijzigen van het gebruik en het verbouwen van het pand aan de Burgemeester Reedekerstraat 47, wordt volgens jurisprudentie niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een planologische functiewijziging die inpandig plaatsvindt wordt conform uitspraak van de afdeling op 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:216:1075) niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie van 16 september 2015 dat er in het beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als de ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 11 woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Met voorliggend plan worden er minder dan 11 woningen in een bestaand gebouw gerealiseerd.

Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

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. Bron: Rijksoverheid

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 bepaling(en) in het Barro is artikel 2.5.12 (bebouwing in het Waddengebied). Dit artikel luidt als volgt.

> 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:
> - in het stedelijk gebied: regels die ertoe strekken dat de maximaal toelaatbare bouwhoogten aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing, en
> - 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.

De voormalige Vossersschool is gelegen binnen stedelijk gebied en voorziet alleen in het inpandig realiseren van appartementen. De bouwhoogte van het nu aanwezige gebouw wordt niet veranderd. Er wordt geconstateerd dat aan art. 2.5.12 van het Barro wordt voldaan.

Verder 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. Kortheidshalve wordt verwezen naar par. 5.9.

4.2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de Romte'
Provinciale Staten van Fryslân hebben op 13 december 2006 het Streekplan voor Fryslân vastgesteld. Het plan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete karakter van gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen.

Wonen op de Waddeneilanden
Voor de Waddeneilanden vindt de provincie het belangrijk dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden gebonden zijn. Er moet bekeken worden of woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden, voordat wordt uitgeweken naar een uitbreidingslocatie.

Door de realisatie van het plan wordt voorzien in de behoefte van mensen die sociaal aan Terschelling gebonden zijn. De voormalige school wordt verbouwd tot een viertal woningen met mantelzorg. Het plan voldoet aan het beleid inzake wonen op de Waddeneilanden. Voor verdere inkadering wordt verwezen naar paragraaf 4.3

Over **landschap** is aangegeven dat de provincie inzet op het instandhouden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden in de provincie. Dit is verder uitgewerkt in "Grutsk op 'e Romte". Verwezen wordt naar de betreffende tekst in Grutsk op é Romte.

Over **cultuurhistorie** is aangegeven dat de provincie ernaar streeft om de belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten en waarden in de provincie in stand te houden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. In par. 5.3 is nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Grutsk op é Romte
'Grutsk op é Romte' (2014) is een thematische structuurvisie waarin bepaald is welke landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciale betekenis zijn. In een stappenplan is aangegeven hoe Grutsk op é Romte gebruikt dient te worden. In het onderstaande is aangegeven hoe hiermee bij dit plan is omgegaan.

In Grutsk op 'e Romte worden twee schaalniveaus gehanteerd:

1. het provinciale schaalniveau, met structuren die belangrijk zijn voor de provincie als geheel; dit zijn grote, regio overschrijdende eenheden die niet binnen bepaalde regionale en/of gemeentelijke grenzen onder te brengen zijn;
2. het deelgebied-schaalniveau, met structuren die met name binnen een bepaald deelgebied representatief en van belang zijn; dit zijn structuren op regionale schaal, die gekoppeld zijn aan specifieke gebieden binnen de provincie; voor de deelgebieden.

In Grutsk op 'e Romte worden over deze schaalniveau's twee soorten adviezen gegeven:

1. Advies: hier gaat het om samenhangende structuren en/of elementen die zeldzaam, uniek en/of heel bijzonder voor Fryslân -of zelfs op nationaal niveau- en die zeer kwetsbaar zijn in hun verschijningsvorm. Om die reden dienen zij, bij ruimtelijke ontwikkelingen, in stand gehouden te worden en in hun context gerespecteerd.
2. Advies: hier gaat het om samenhangende structuren en/of elementen die zeldzaam, karakteristiek en/of bijzonder voor Fryslân of zelfs daarbuiten zijn. Deze structuren zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen op verschillende wijzen te versterken, te herstellen of te behouden.

Stap 1: raadplegen van de "Top 10"

Allereerst dient de “Top 10” geraadpleegd te worden. In deze “top 10” zijn de gebiedsoverschrijdende landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang genoemd. Hiervoor zijn adviezen geformuleerd. De belangrijkste provinciale structuren die betrekking hebben op het plangebied zijn:

1. de verscheidenheid aan landschapstypen, overgangszones en contrasten daartussen;
2. grootschalige openheid en weidsheid;
3. het Waddensysteem.

Er worden adviezen gegeven op welke wijze hiermee omgegaan dient te worden. Samengevat gaat het erom dat de overgangszones herkenbaar worden gehouden, de openheid wordt behouden en indien mogelijk versterkt. Het systeem van de Wadden dient gerespecteerd te worden zoals het altijd al gefunctioneerd heeft. Het advies is om het dwarsprofiel van de eilanden zichtbaar te houden, waarbij op relatief korte afstand van elkaar landschapstypen (Waddenzee, kwelders, polder, dorpen, binnenduinrand, duinen, strand en Noordzee) elkaar afwisselen.

Het plan betreft een planologische functiewijziging waarbij er binnen een bestaand schoolgebouw vier woningen worden gerealiseerd met mantelzorgmogelijkheden. Hiervoor zal intern een verbouwing plaatsvinden.

Door de uitvoering van het plan binnen bestaand stedelijk gebied worden de verscheidenheid aan landschapstypen, de overgangszones en contrasten daartussen en de grootschalige openheid van de Terschellinger polder niet aangetast.

Het plan is niet van invloed op het watersysteem en sluit aan bij het waddensysteem. Voor de overige genoemde structuren heeft het plan geen effect.

Stap 2: raadplegen van het relevante deelgebied en de daarin aanwezige provinciale belangen
Voor het Waddengebied zijn een aantal provinciale belangen aangewezen. De provinciale belangen die van toepassing zijn op het plangebied zijn weergegeven in tabel 4.1.

	Provinciaal belang
2.	De ‘losse’ ligging van de eilanden als wezenlijke karakteristiek, waardoor de eilanden één eigen natuur en cultuur ontwikkelen en ontwikkeld hebben (maatschappelijk/ cultureel). Deze solitaire ligging is ook bepalend voor de vorm(ing) van de kustlijn (ruimtelijk).
4.	De jonge zeepolders met bebouwing (dorpen) op de hogere delen, plaatselijk zelfs op terpen. Eendenkooien in en aan de rand van de polder als groene eilanden in de openheid. Op Ameland en Schiermonnikoog zijn in de polders een aantal erven ontstaan. Op Terschelling is dit nauwelijks aan de orde en wordt de polder vooral gekenmerkt door een aantal eendenkooien, die als groene puntverdichtingen in de openheid liggen.

Tabel 4.1. Grutsk op ‘e Romte: provinciale belangen

Stap 3 en 4: raadplegen van het advies per provinciaal belang en analyse van de eigenschappen van de locatie.

De adviezen in Grutsk op é Romte die voor de betreffende provinciale belangen zijn gegeven zijn weergegeven in tabel 4.2.

	Advies per provinciaal belang
2.	De uniciteit van de eilanden respecteren, zowel cultureel als ruimtelijk. Bij ontwikkelingen ervoor zorgen dat verscheidenheid en losse ligging bepalend zijn bij de planvorming.
4.	Versterken en behouden van de open polders op de eilanden, waarbij de identiteit van ieder eiland hierbij leidend is (de puntverdichtingen in de polders op Ameland en Schiermonnikoog manifesteren zich anders dan in de polders van Terschelling). In het algemeen geldt dat het toevoegen of aaneenschakelen van bebouwing of beplanting in de open polders niet gewenst is. Open houden van de open ruimten tussen de dorpen, zodat het ritme van de dorpen op hogere ruggen in stand blijft. De fijnmazige dorpsstructuur benutten als onderlegger bij nieuwe ontwikkelingen. Respecteren van de maat en schaal van de bestaande bebouwing, bebossing, duinen en infrastructuur rond de dorpen door nieuwbouw daarop aan te passen.

Tabel 4.2. Grutsk op 'e Romte: provinciale belangen

Wijze waarop hiermee rekening is gehouden
Ad 2. Het plan bestaat uit een planologische functiewijziging en een verbouwing binnen het bestaande schoolgebouw. Bij de verbouw wordt het bestaande karakter van de bebouwing gerespecteerd zodat deze past binnen de bebouwingsvormen in de omgeving van het plangebied.
Ad 4. Het project betreft een het hergebruik van een bestaand pand in bestaand stedelijk gebied. Er is reeds bebouwing aanwezig op het perceel. De open ruimte in de polder of tussen de dorpen wordt dan ook niet aangetast. Het plan verandert niets aan de maat en schaal van de bestaande bebouwing. De schaal van de bebouwing verandert niet.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling zijn de Famke, de cultuurhistorische waardenkaart en de landschapskaart geraadpleegd. Bezien is wat de gevolgen van het plan zouden kunnen zijn op deze waarden. De resultaten hiervan zijn beschreven in par. 5.1 en 5.3. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Gebleken is dat geen van deze waarden door de uitvoering van het plan wordt geschaad.

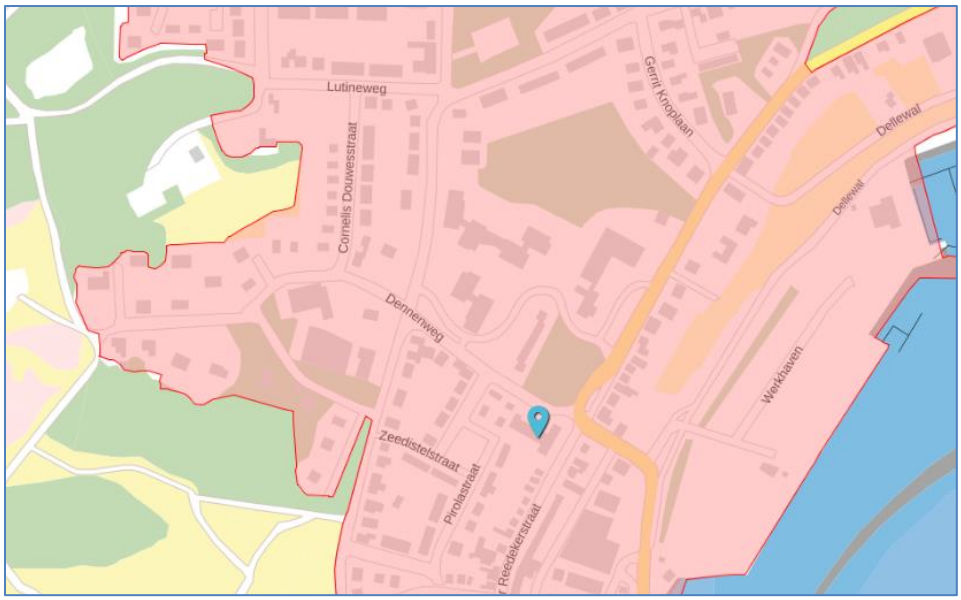
De conclusie is dat dit plan in overeenstemming is met de provinciale belangen en dat de adviezen die in Grutsk op é Romte genoemd zijn, zijn opgevolgd.

Omgevingsvisie Fryslân 2019 – De romte diele
Op 25 september 2019 is de ontwerp omgevingsvisie van de provincie Friesland ter inzage gelegd. Deze visie zal bij vaststelling het Streekplan van de provincie vervangen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Friesland. Dat zijn de ambities van de provincie Friesland voor de Friese leefomgeving. In de visie worden vier opgaven uitgewerkt:

1. Leefbaar, vitaal en bereikbaar;
2. Energietransitie;
3. Klimaatadaptie; en
4. Versterken biodiversiteit.

De Omgevingsvisie richt zich niet specifiek op transformaties van bestaande bebouwing in bestaand stedelijk gebouwd. Er is geen strijdigheid met de ontwerp-omgevingsvisie.

Verordening Romte Fryslân 2014 (VR 2014)
Op 8 augustus 2018 hebben Provinciale Staten de vastgestelde 'Verordening Romte Fryslân' geconsolideerd. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Van toepassing op de transformatie van de voormalige Vossersschool zijn met name de bepalingen omtrent bestaand bebouwd gebied. Om hier duidelijk onderscheid in te maken heeft de provincie middels geometrische bepalingen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied aangeduid. In onderstaande figuur is het bestaand bebouwd gebied van de kern West-Terschelling weergegeven.



Figuur 4.4 Verordening Romte Fryslân 2014 bestaand bebouwd gebied met aanduiding planlocatie. Bron: provincie Fryslân

De planlocatie ligt binnen de begrenzing van bestaand bebouwd gebied (figuur 4.4). Er wordt dan ook geconcludeerd dat wordt voldaan aan het bepaalde in de verordening ruimte 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. Met betrekking tot wonen gaat de gemeente ervan uit dat er wordt gebouwd ten behoeve van de huisvesting van mensen die sociaal en economisch aan Terschelling gebonden zijn en dat daarbij rekening wordt gehouden met een verdere daling van de gemiddelde woningbezetting. Het woonbeleid is verder uitgewerkt in de woonvisie Terschelling 2017 – 2021 met doorkijk naar 2025.

Woonvisie Terschelling 2017 – 2021 met een doorkijk naar 2025
De woonvisie is vastgesteld door de raad van de gemeente Terschelling op 17 oktober 2017. De Terschellinger woningmarkt is net als die op de andere Waddeneilanden een specifieke markt die op veel punten sterk afwijkt van die van Friesland. De prijzen van koopwoningen zijn hoog en daardoor voor veel starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen onbereikbaar. De m^2 prijs voor koopwoningen is een van de hoogste van Nederland. De wachtlijsten in de sociale huursector zijn lang. Hierdoor is de doorstroming op de woningmarkt zeer gering. Er wordt geconcludeerd dat er een tekort is aan woningen voor beschermd wonen en de wachttijd voor een nultreden woning in crisissituaties is te lang. Ook is er behoefte aan nieuwe woonconcepten voor ouderen zoals kangoeroewoningen.

Het plan voorziet in een toevoeging aan de Terschellinger woonvoorraad waarbij gebruik wordt gemaakt van een innovatief woonconcept waar volgens de woonvisie behoefte aan is. Er worden vanuit de woonvisie dan ook geen belemmeringen verwacht voor de transformatie van de school naar appartementen.

Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling
Op 20 januari 2019 heeft de gemeente Terschelling het uitvoeringsprogramma van de woonvisie vastgesteld. Daarin wordt genoemd dat er op Terschelling wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma voor 135 woningen. De woningbouwmogelijkheden voor West-Terschelling zijn in het Uitvoeringsprogramma reeds benut voor lopende projecten. Dit betekent dat de raad moet instemmen met het initiatief. Bij de afweging zal de raad in ieder geval de volgende vragen stellen:

Bij de afweging die de raad daarbij zal maken zullen in ieder geval de volgende vragen worden gesteld:

1. Is onderzocht of verbouw van de Ds. Vossersschool kan bijdragen aan de woningbouwopgave voor de doelgroepen zoals die in het Uitvoeringsprogramma voor de 135 woningen zijn genoemd?

Uitvoeringsprogramma biedt vooralsnog geen ruimte voor extra projecten in West- Terschelling. Wel is er in het Uitvoeringsprogramma de categorie “Alle dorpen”. Binnen deze categorie mogen op particuliere locaties gebouwd worden:

- Woningen voor jonge starters <€155.000
- Woningen voor doorstromers koop <€258.000
- Woningen voor doorstromers huur: €610-€915

De woningen die initiatiefnemer voor ogen heeft, passen niet in deze prijscategorieën (de woningen zullen groter en dus duurder worden). Bovendien is er in het Uitvoeringsprogramma beschreven dat de nadruk voor woningbouw (naast de bestaande projecten in West-Terschelling) ligt op bouwen “om oost”. Pas wanneer zou blijken dat er “om oost” te weinig vraag of bouwmogelijkheden zijn, komt West-Terschelling voor de aantallen uit de categorie “Alle dorpen” in aanmerking. Op dit moment is niet te zeggen of dit het geval zal zijn. Tenslotte zal er voor de doelgroepen voldaan moeten worden aan de eis van economisch en/of maatschappelijk gebonden aan het eiland. De initiatiefnemer woont reeds 9 jaar op Terschelling en is dus maatschappelijk gebonden. Bovendien zijn de mede initiatiefnemers economisch gebonden aan Terschelling omdat zij werken op Terschelling.

2. Is onderzocht of de vrijkomende woningen (die worden vrijgespeeld bij verhuizing naar de Ds. Vossersschool) via doorstroming een bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave voor de doelgroepen?

Met de realisatie van de vier wooneenheden komen er twee woningen vrij op Terschelling. Een betreft een woon/werk pand aan de Burgemeester Reedekerstraat 4 waarvan de woning boven de winkel zit. Deze locatie heeft de bestemming ‘Detailhandel’. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandelsbedrijven al dan niet in combinatie met een woning. Er wordt gesproken over een *woning*, en niet over een *bedrijfswoning*, waardoor de bewoners geen binding hoeven te hebben met het detailhandelsbedrijf op de begane grond. Er komt dan ook een reguliere woning vrij op deze locatie. Deze woning betreft een huurwoning in de goedkope klasse en is zeer geschikt als starterswoning, waar op dit moment grote behoefte aan is. De tweede woning die vrij komt betreft tevens een huurwoning, maar verkoop is ook eventueel een mogelijkheid. Deze woning valt boven de prijsklasse waar volgens het uitvoeringsprogramma de meeste vraag naar is. Wel zijn er al kandidaten voor deze woning die economisch en/of maatschappelijk aan Terschelling gebonden zijn.

3. Blijft het gebouw in zijn huidige verschijningsvorm en omvang gehandhaafd en/of worden er ingrepen gepleegd die de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw versterken?

Het gebouw blijft zijn huidige verschijningsvorm houden. Wel worden er enkele ingrepen gedaan om het pand meer een uitstraling te geven van een woning, zoals het realiseren van een veranda. Ook wordt er een bijgebouw ten behoeve van het woongebouw gerealiseerd. Tot slot wordt het pand duurzamer gemaakt.

4. Hoe wordt het erf rondom het gebouw ingericht?

Het voormalige schoolplein wordt ingezet voor parkeerplaatsen, zodat voldaan kan worden aan de parkeernorm.

Op 4 juli 2019 is op ambtelijk niveau gesproken met de provincie. De ambtelijke vertegenwoordiging van de provincie gaf tijdens het gesprek aan dat er mogelijk wel ruimte kan worden gemaakt om bovenop het plan met de toegestane 135 woningen, incidenteel en goed onderbouwd extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren, die niet binnen het Uitvoeringsprogramma vallen, maar wel bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening en omgevingskwaliteit. Met herbestemming van maatschappelijk vastgoed kan hiervan sprake zijn. Een besluit hierover moet door het Provinciebestuur worden genomen.

Welstandsnota 2008

De welstandsnota is vastgesteld op 23 mei 2008. De planlocatie is conform de welstandsnota gelegen in deelgebied 3: Waardevol Dorpsgebied A (West-Terschelling en Midsland). Voor dit deelgebied is de volgende beleidsintentie benoemd;

''Het streven naar behoud van het typisch Terschellinger ruimtelijk beeld en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan de passende functies in de kom, zijn twee belangrijke doelstellingen voor de waardevolle dorpsgebieden van West-Terschelling en Midsland. Bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied mag het kenmerkende karakter van het gebied niet in gevaar worden gebracht'' (Welstandsnota, p. 22).

Voor de welstandscriteria die gelden bij een incidentele verbouwing, verandering en/of vervanging en nieuwbouw van gebouwen wordt verwezen naar pagina 22-23 van de welstandsnota. De bouwplannen zullen kenbaar worden gemaakt bij de welstandscommissie die deze zal beoordelen.

5. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de omgevingsaspecten. Uit deze omgevingsaspecten moet blijken wat de invloed van het plan op de omgeving is en of het plan ruimtelijk inpasbaar is.

5.1. Archeologie

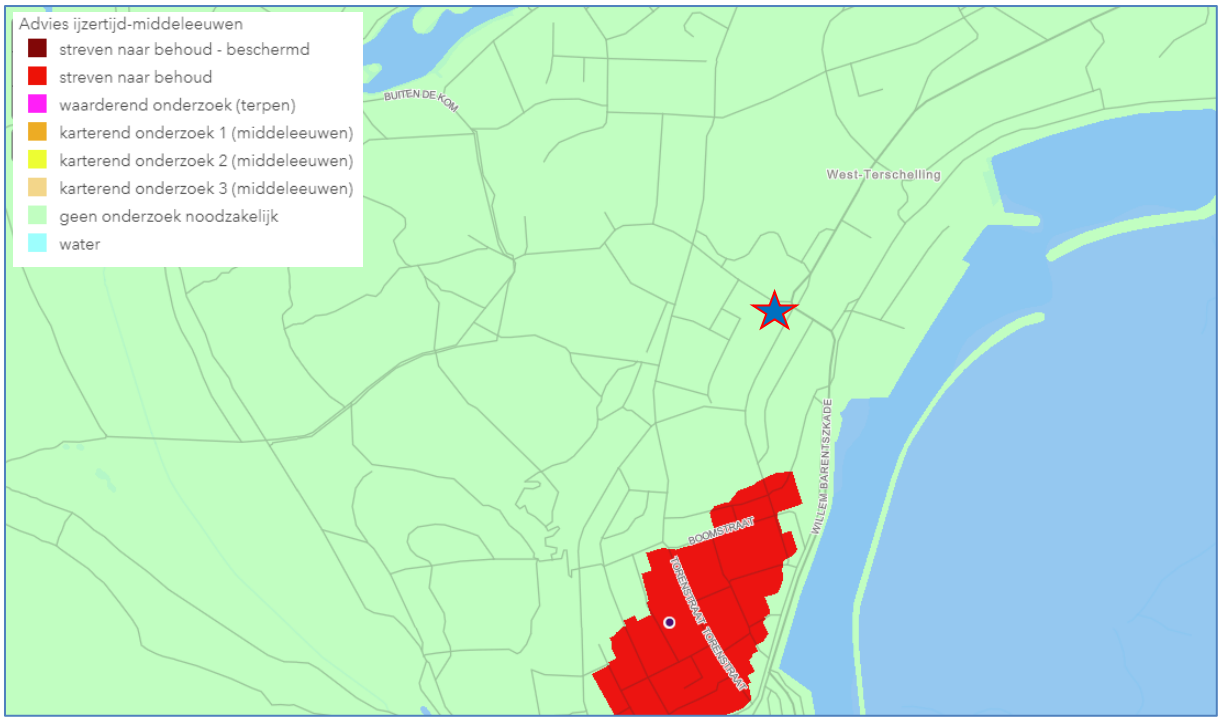
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

In november 2003 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed Deelnota Archeologie 2004-2007 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE, figuur 5.1) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen.

De FAMKE bestaan uit twee provinciedekkende advieskaarten; één voor de periode ‘steentijd - vroege bronstijd’ en één voor de periode ‘ijzertijd - middeleeuwen’.
De adviezen die voor de verschillende zones in Fryslân gegeven worden, variëren van ‘streven naar behoud’ tot ‘geen nader onderzoek nodig’. Deze adviezen geven aan welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om op een verantwoordelijke manier om te gaan met het bodemarchief in een nieuw te maken ruimtelijk plan.



Figuur 5.1 Uitsnede FAMKE Steentijd-Bronstijd met aanduiding plangebied. Bron: provincie Fryslân



Figuur 5.2 Uitsnede FAMKE ijzertijd – middeleeuwen met aanduiding plangebied. Bron: provincie Fryslân

Beoordeling
De FAMKE geeft voor de periode **steentijd - vroege bronstijd** aan dat nader onderzoek op Terschelling voor deze periode niet noodzakelijk is. Voor de periode **ijzertijd - middeleeuwen** ligt het plangebied eveneens binnen de aanduiding “geen onderzoek noodzakelijk”. Eveneens voorziet de transformatie niet in bodemingrepen waardoor de kans op schade aan toeval vondsten eveneens minimaal is.

Conclusie
Door de uitvoering van het plan wordt het archeologisch belang niet geschaad.

5.2. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Beoordeling
Binnen de huidige bestemming (maatschappelijk) is reeds een bodemgevoelige functie toegestaan. Eveneens wordt aangegeven dat het plan een planologische functiewijziging betreft, waarbij geen grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarnaast zijn er geen gevallen van bodemverontreiniging bekend op de planlocatie.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er op de planlocatie geen belemmeringen zijn ten aanzien van de uitvoering van dit plan.

5.3. Cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Cultuurhistorische waarden
Door de provincie Fryslân is een cultuurhistorische kaart opgesteld. Op deze kaart zijn de aardkundige, archeologische, historisch- geografische en bouwhistorische structuren en elementen weergegeven. Voor het plangebied gaat het om de volgende structuren en elementen.

Aardkundig waardevol gebied: Waddeneilanden

De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaats vinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende kreken. De Waddeneilanden zijn als geheel aardkundig waardevol.

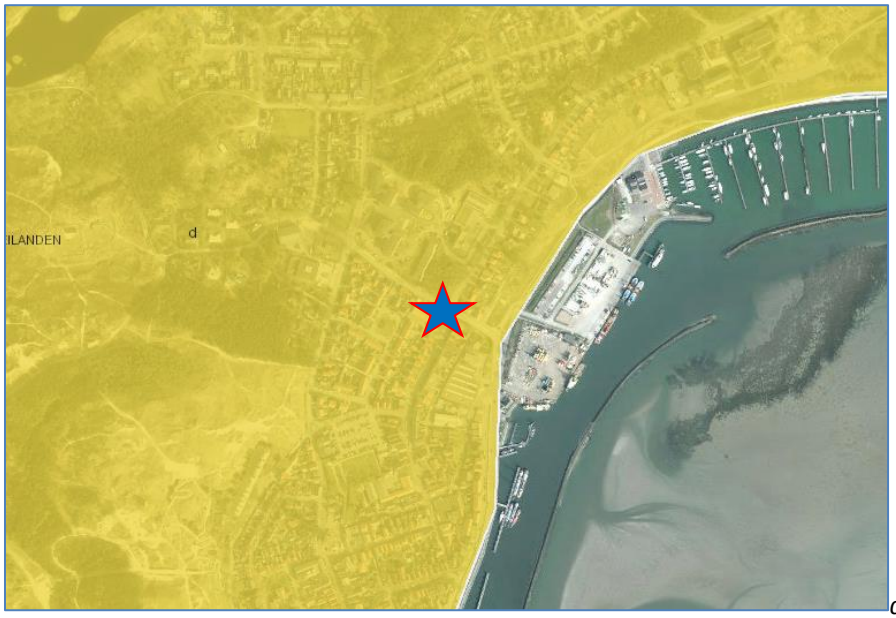
Geomorfologie
Het bouwplan is gelegen in de aanduiding overig.

Rijksmonumenten
Als laatste is gebleken dat het meest dichtbij gelegen rijksmonument gelegen is ten zuiden van het plangebied, op een afstand van ongeveer 250 meter. Door de uitvoering van dit plan wordt het rijksmonument niet geschaad. Het plan ligt niet in een beschermd dorpsgezicht, of aan een historische weg of historisch pad.

Conclusie
De cultuurhistorische kwaliteiten worden door de uitvoering van het plan niet geschaad.

Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Landschappelijke waarden
Door de provincie is een landschapstypenkaart opgesteld. De voormalige Vossersschool ligt binnen de aanduiding ‘duinen’ (figuur 5.3). Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de waarden die aan deze landschapstypen zijn toegekend. Hierbij is het van belang dat dat de ontwikkeling voorzien wordt in bestaand bebouwd gebied. Het plan voorziet alleen in het realiseren van inpandige appartementen. Er wordt geconcludeerd dat landschappelijke waarden niet tot minimaal worden aangetast.



d:duinen

Figuur 5.3. provincie Fryslân landschapstypenkaart met aanduiding plangebied. Bron: provincie Fryslân.

Stedenbouwkundige waarden
In de bebouwing langs de Burgemeester Reedekerstraat staan vrijstaande woningen en rijtjeswoningen uitgevoerd in de karakteristieke Terschellinger bouwwijze. De Burgemeester Reedekerstraat is een smalle weg met aan weerszijden een trottoir. Het toekomstige beeld sluit hierbij aan, want de bebouwing maakt al onderdeel uit van de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Conclusie
Het plan is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

5.4. 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. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De risicokaart is geraadpleegd en gebleken is dat er in de nabijheid van het plangebied geen risico's te verwachten zijn. Op Terschelling komen geen bedrijven voor die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) vallen. Dat geldt evenmin voor de bedrijven in het dorpsgebied van West-Terschelling. Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, is er op Terschelling geen sprake van een knelpunt wat betreft externe veiligheid.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleiding vindt slechts op één locatie plaats. Van het vaste land naar het eiland loopt een gasleiding, die bij Oosterend op het eiland uitkomt. Rondom deze gasleiding geldt een veiligheidszone die bij nieuwe ontwikkelingen in acht moet worden genomen. Deze gasleiding ligt echter met ca 12,8km op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Conclusie
Vanuit externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van dit plan.

5.5. Geluid

Wegverkeerslawaai
Wegverkeerslawaai wordt geregeld in de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag in beginsel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Deze bedraagt 48 dB. Het plangebied ligt op de kruising van de Burgemeester Reedekerstraat / Dennenweg (30 km/h-weg) en waar de Burgemeester van Heusdenweg overgaat in de Willem Barentszkade (50 km/h-weg). Omdat er nieuwe geluidsgevoelige functies gerealiseerd worden, is akoestisch onderzoek benodigd.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd[2]. De conclusie uit dit onderzoek is als volgt. De geluidsbelasting ten gevolge van de Burg. van Heusdenweg bedraagt ten hoogste L_{den} = 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van de 30 km/h wegen Burg. Reedekerstraat en Dennenweg bedraagt ten hoogste L_{den} = 46 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh), waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Willem Barentzkade bedraagt ten hoogste L_{den} = 49 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De geluidsbelasting ligt hiermede 1 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de grenswaarde van 63 dB.

Gezien de beperkte omvang van het plan kunnen bronmaatregelen, om de geluidsbelasting te reduceren, niet doelmatig en efficiënt worden uitgevoerd. De geluidsbelasting kan wel worden gereduceerd tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door haaks op de zuidoostgevel een 2 meter hoog en vier meter lang geluidscherm te plaatsen.

Indien het bevoegd gezag bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Terschelling te worden verzocht voor het bouwplan een hogere waarde vast te stellen van:

- ✓ L_{den} = 49 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de Willem Barentzkade.

[2] ***Ingenieursbureau SPREEN****: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Burg. Reedekkerstraat 47 – 49 te West – Terschelling, rapportnr 20191438, 16 september 2019*

Naast de eisen die de Wet geluidhinder stelt aan de geluidsbelasting op de gevel, stelt het Bouwbesluit eisen aan het toelaatbaar binnenniveau in de woning. In deze situatie betreft het een bestaand pand en geldt het van rechtens verkregen niveau. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen kan de gemeente verzoeken wel aandacht te besteden de geluidwering van de gevels.

Het akoestisch rapport is ter beoordeling toegezonden aan het bevoegd gezag. Uit het onderzoek is gebleken dat voldaan kan worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

Conclusie
Er is op één gevel een overschrijding van 1dB. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat voldaan kan worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

5.6. Luchtkwaliteit

Algemeen
Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en rekening gehouden worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt het wettelijk kader.

Effecten van het plan op de luchtkwaliteit
In artikel 4, tweede lid van het “Besluit niet in betekenende mate”, worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat. Aangezien het plangebied vier woningen omvat, valt het plan onder de werking van voornoemd besluit en kan nader onderzoek achterwege blijven.

Luchtkwaliteit ter plaatse
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van 15 µg/m^3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van 10 µg/m^3. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m^3 (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is sprake van een erg goede luchtkwaliteit.

Conclusie
Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen tot gevolg heeft.

5.7. Milieuzonering
Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere in de omgeving aanwezige functies. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst op hun invloed op de in het plangebied aanwezige bedrijvigheid. Hierbij wordt uitgegaan van de richtlijnen uit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009).

Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op een afstand van 20 m van het plangebied, aan de Burgemeester Reedekerstraat. De daarachter gelegen bedrijfsbestemming liggen op ongeveer 50 meter van de planlocatie. Voor de locatie geldt dat gelet op de diverse bestemmingen de omgeving kan worden gecategoriseerd als gemengd gebied. De richtafstanden voor de detailhandelsbestemming en de bedrijfsbestemming zijn ten minste 10 meter voor milieucategorie 1 en 2. Gelet op deze afstand is het niet aannemelijk dat er enig effect zal zijn vanuit het bedrijf op het plangebied. Bovendien rust er in de huidige situatie op het plangebied reeds een maatschappelijke bestemming waarbinnen een gevoelige functie mogelijk is. Bedrijven worden dus niet extra in bedrijfsvoering beperkt.



Figuur 5.4.: omliggende bedrijven en andere functies. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Conclusie
Vanuit milieuzonering zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van dit plan.

5.9. Natuur

Het plan is getoetst aan de van toepassing zijnde natuurbeschermingswetgeving. Het gaat daarbij om de Wet natuurbescherming Wnb) en het Natuur Netwerk Nederland. Door Zuhmkehr Ecologisch Adviesbureau is de ecologische beoordeling uitgevoerd[3]. Dit onderzoek kan ook gelden als een voortoets volgens het overwegingskader van Natura2000. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt.

Onderzoek
Met betrekking tot de **Wet Natuurbescherming** en de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen – Terschelling*, Natura2000-gebied *Waddenzee* en Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

De uitvoering van het plan heeft geen effect op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000- gebieden en is niet strijdig met de Wet Natuurbescherming. De uitvoering van het plan is niet strijdig met de Wet Natuurbescherming aangaande de bescherming van strikt beschermde soorten. De school wordt niet door Vleermuizen gebruikt. Met betrekking tot jaarrond beschermde nesten moet rekening gehouden worden met het broeden van de Huismus (2 nesten). De PKB-Waddenzee III en het Natuur Netwerk Nederland zijn niet van toepassing.

Vanwege de vervallen PAS regeling, dient het beredeneerd te worden waarom er weinig/geen stikstof vrij komt tijdens de sloop/bouw/gebruik wat nadelige effecten heeft voor de nabijgelegen Natura2000-gebieden. Het voornemen is slechts een inpandige functiewijziging. Voor de inpandige werkzaamheden

[3] ***Zuhmkehr Ecologisch adviesbureau***: *Een ecologische beoordeling van juli 2019*

zullen voornamelijk elektrische apparaten gebruikt worden. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats met mobiele kranen. Het bebouwd oppervlak neemt niet toe. Het schoolgebouw met leerlingen maakt nu plaats voor een woongebouw met vier wooneenheden. Hoewel het precieze aantal bewoners nog niet bekend is, is al wel bekend dat het in ieder geval minder aanwezigen zullen zijn dan bij een schoolgebouw. Daarnaast zal de verkeersgeneratie afnemen, omdat het elke dag halen en brengen van kinderen niet meer aan de orde is. Aangenomen kan worden dat deze nieuwe situatie dan ook leidt tot minder stikstofuitstoot dan het schoolgebouw met een hogere verkeersgeneratie. Daarnaast wordt het gebouw duurzamer gemaakt, wat tevens leidt tot een afname van de stikstofuitstoot. Indien nodig worden de eventuele gevolgen van het plan berekend wanneer de nieuwe versie van de Aerius-calculator beschikbaar is. P.m. afstemming gemeente

Conclusie
Gelet op het voorgaande staan de Wet natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland niet in de weg aan de uitvoering van het plan.

5.10. Parkeren

De gemeente Terschelling heeft een eigen parkeernormenbeleid opgesteld: de “Nota parkeernormen Terschelling 2017”. Deze nota betreft nog een ontwerp, maar kan wel als uitgangspunt bieden voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen. Voor starters- en doorstroomwoningen geldt een norm van 1 parkeerplek per woning op eigen erf, voor vrije sector woningen geldt een norm van 2 parkeerplekken per woning.

Voor dit initiatief is gemotiveerd dat de nieuwe woningen als doorstroomwoningen kunnen worden gecategoriseerd. Er geldt dan een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen. Er zal op eigen terrein in de benodigde parkeerplaatsen worden voorzien. Op het huidige schoolplein aan de noordkant van het pand worden 6 tot 8 parkeerplaatsen gerealiseerd – ruim genoeg om te voldoen aan de behoefte.

Vanuit het aspect parkeren worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

5.11. Waterparagraaf

Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken welke waterbelangen van toepassing zijn en hoe hier in het plan rekening mee is gehouden.

Watertoets en Wateradvies
De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. In deze paragraaf zijn de wateraspecten aangegeven die specifiek op dit plan van toepassing zijn.

Op 30 april 2019 is de digitale watertoets doorlopen. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Geconcludeerd is dat er *geen waterschapsbelang* is. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft te worden opgenomen met het Wetterskip Fryslân.

5.12. Overige aspecten

Asbest
In oktober 2019 is asbestinventarisatie uitgevoerd voor het schoolgebouw[4]. Dit rapport is geschikt voor volledige renovatie of sloop. In en aan het voormalige schoolgebouw zijn 6 asbestverdachte materialen aangetroffen. Na een analyse bleken al deze materialen niet asbesthoudend. Voorts is er tijdens de asbestinventarisatie een asbestverdacht object aangetroffen. Na raadpleging van documentatie en/of leverancier bleek het object (geiser) niet asbesthoudend c.q. asbestverdacht te zijn.De conclusie van het onderzoek is dat er binnen de reikwijdte van de asbestinventarisatie geen asbesthoudende bronnen zijn aangetroffen.

[4] ***Asbestinventarisatie Friesland BV:*** *Asbestinventarisatie, 22 oktober 2019*

Conclusie
Het aspect asbest is geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In dit hoofdstuk wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

De regels en verbeelding zijn opgesteld conform de RO-standaarden 2012, waarbij in het bijzonder het IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van belang zijn. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ‘West-Terschelling 2012’.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door de SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels de overgangs- en slotregels.

6.2. Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de volgende artikelen.

Begrippen
In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte e.d. van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.3. Bestemmingsregels

Opbouw bestemmingen
De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingen
Wonen – Woongebouw
De gronden met de bestemming Wonen – Woongebouw staan een woongebouw toe. Hierbij wordt met een aanduiding aangegeven dat op de locatie van de voormalige Vossersschool maximaal 4 wooneenheden zijn toegestaan.

6.4. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

Overige algemene regels
Voor het hele plangebied geldt een aantal algemene regels. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels, mogelijkheden om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen, en procedureregels worden behandeld.

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsregel
In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

Slotregel
Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De functiewijziging dient economisch uitvoerbaar te zijn. De ontwikkeling is een particulier initiatief. Het perceel is eigendom van de aanvrager.

In dit plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit plan is kostenverhaal door de gemeente niet aan de orde, omdat er geen kosten door de gemeente worden gemaakt. Verder zal er een planschade overeenkomst worden afgesloten waardoor alle eventuele kosten voor planschade voor rekening van initiatiefnemer komen. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 17 september is het plan gepresenteerd in een openbare bijeenkomst aan de gemeenteraad (Et er oer ha). De aankondiging is tevens bekend gemaakt in de lokale krant en een ieder is uitgenodigd om kennis te nemen van het plan. Een ieder kon in een informele setting een reactie kenbaar maken aan initiatiefnemer. Er zijn geen negatieve reacties vernomen.

Op 1 oktober 2019 heeft initiatiefnemer in de Vossersschool een openbare presentatie gegeven over de plannen. Deze werd aangekondigd door een advertentie in De Terschellinger. De uitnodigingen voor de presentatie zijn per email verstuurd aan het college van burgemeester en wethouders, raadsleden, diverse organisaties en door ronddelen van aankondigingen in de buurt. Daaruit zijn geen negatieve inhoudelijke zaken naar voor gekomen. Vooral zijn er positieve reacties kenbaar gemaakt.

Gelet op het voorgaande moet het plan maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening.