bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

ontwerp

gemeente Terschelling



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Badhotel Midsland aan Zee

ontwerp 11-10-2021

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 8
1.3 Geldend bestemmingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleid **17**
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 21
3.3 Regionaal beleid 23
3.4 Gemeentelijk beleid 24

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **27**
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 27
4.2 Bedrijfshinder 28
4.3 Bodemkwaliteit 29
4.4 Ecologie 30
4.5 Externe veiligheid 32
4.6 Geluidhinder 32
4.7 Luchtkwaliteit 33
4.8 Verkeer en parkeren 33
4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 34
4.10 Waterparagraaf 35

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **39**
5.1 Algemeen 39
5.2 Algemene bestemmingen 39
5.3 Afzonderlijke bestemmingen 39

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **41**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 42

Toelichting

op gronden ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van het badhotel Midsland aan Zee, zoals beoogd op het perceel Midsland aan Zee 459a te Midsland. Het perceel is in eigendom van Staatsbosbeheer en in erfpacht gegeven aan de initiatiefnemer. Er zijn plannen voor de oprichting van een klein hotel met 23 kamers (totaal 54 bedden) en een restaurant van 200 m² bvo (totaal 80 stoelen). Van het restaurant wordt 150 m² bvo benut ten behoeve van niet-hotelgasten en 50 m² voor de hotelgasten. Staatsbosbeheer is op de hoogte van de beoogde ontwikkeling van het hotel en stemt hier mee in.

1.1.1 Achtergrond planvoornemen

Op 28 mei 2013 heeft de (toenmalige) initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van een restaurant met hotelappartementen. Voor het planvoornemen is op 30 juni 2014 van rechtswege een omgevingsvergunning verleend. Bij besluit van 13 juli 2016 heeft de gemeente Terschelling naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan van de (toenmalige) initiatiefnemer een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie. Het gewijzigd bouwplan heeft met name betrekking op een gewijzigde inpandige indeling van het bouwplan; aan het uiterlijk van het bouwplan zijn geen wijzigingen aangebracht en er is geen sprake van constructieve wijzigingen. Er is sprake van kleinere aanpassingen aangezien er geen constructieve wijzigingen plaatsvinden en het grootste deel van de wijzigingen wordt bereikt door het (ver)plaatsen van binnenwanden. Tevens is geen sprake van een ingrijpende wijziging van de planologische uitstraling, aangezien niet aannemelijk is dat er veel meer mensen in het hotel/restaurant zullen verblijven dan op grond van het eerdere bouwplan. Er worden weliswaar meer kamers gecreëerd maar daardoor komen de vergaderzalen te vervallen. Het besluit van 13 juli 2016 betreft dan ook een wijziging van ondergeschikte aard ten aanzien van de vergunning verleend op 30 juni 2014.

De raad van de gemeente Terschelling heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening Natuurgebieden vastgesteld. De verleende vergunningen zijn getoetst aan de beheersverordening Natuurgebieden. Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3723, is bepaald dat:

1. de vergunning van rechtswege verleend op 30 juni 2014 geacht wordt niet te zijn verleend;
2. alle hierop volgende besluiten van 7 augustus 2015 en 13 juli 2016 zijn vernietigd;
3. de beheersverordening Natuurgebieden ter plaatse van het badhotel onverbindend is verklaard.

Door het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan voor deze locatie wordt een passend ruimtelijk kader voor de voorgenomen ontwikkeling geboden.

Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarnaast gebruikt om de gronden aan de noord- en westzijde van het beoogde hotel te bestemmen voor 'Natuur', conform het huidige gebruik ter plaatse. Daar de bovengenoemde gerechtelijke uitspraak ook betrekking had op deze gronden, ontbreekt hier momenteel eveneens een passend planologisch-juridisch kader. Voorliggend bestemmingsplan fungeert derhalve ook als herstelbesluit voor deze gronden.

1.1.2 Toepassen coördinatieregeling

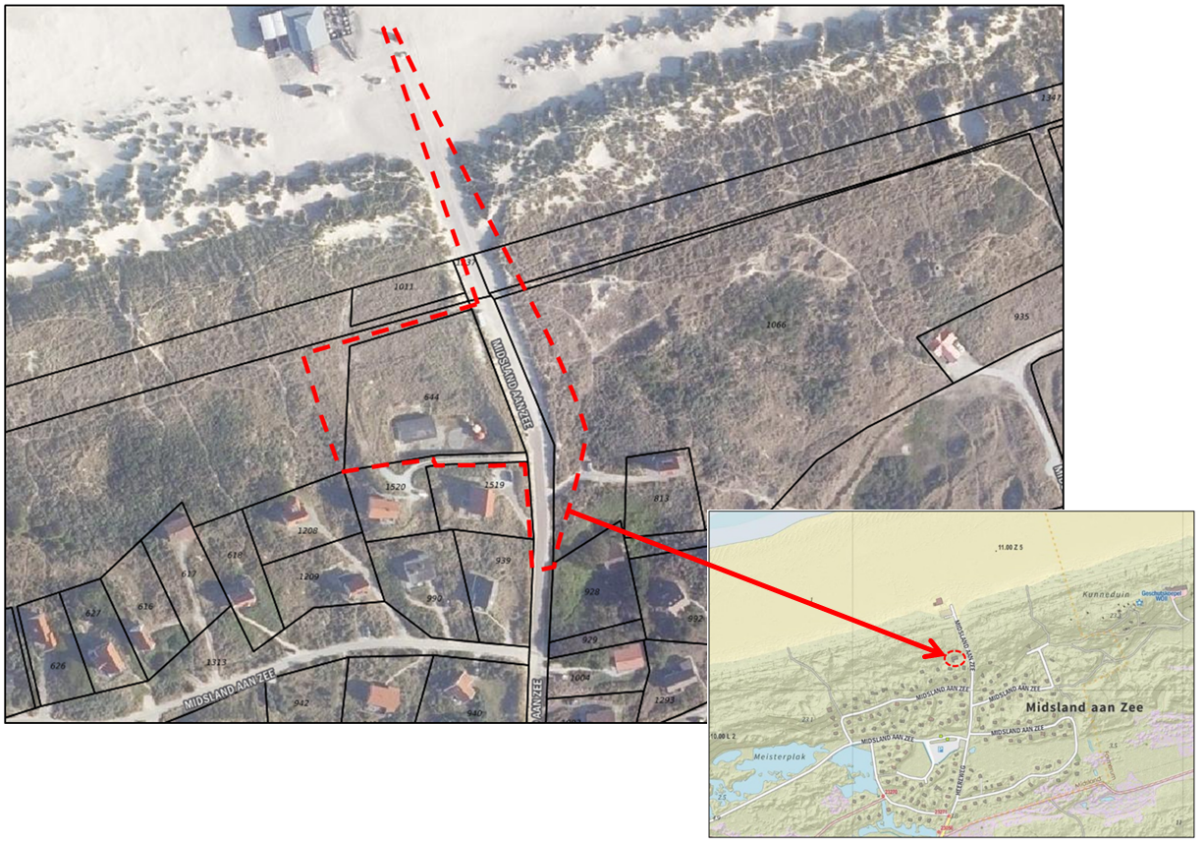
Uit onderzoek ter voorbereiding van het bestemmingsplan komt naar voren dat toepassing van de coördinatieregeling de meest geëigende weg is om het plan tot uitvoering te brengen. Op 26 september 2017 heeft de raad besloten om de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren. Het raadsbesluit is opgenomen in Bijlage 1.

Met toepassing van de coördinatieregeling wordt de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd. Dit heeft als voordeel dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan een ieder duidelijk is hoe de bebouwing er uit komt te zien. Er is dan immers ook al

een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit leidt tot een versnelling van de procedure. In de gecoördineerde procedure staan de burger en initiatiefnemer centraal. De besluitvorming is als het ware rond hen opgebouwd: de bekendmakingen, inspraak en het beroep vinden telkens gecombineerd plaats.
Hierbij is het bestemmingsplan zodanig opgesteld, dat het naadloos aansluit op het bouwplan.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Midsland aan Zee 459a te Midsland en een deel van de gronden ten noorden en westen van dit perceel. Het betreft een op dit moment grotendeels onbebouwd gebied ten noorden van de recreatiewoningen in Midsland aan Zee. Er staat uitsluitend een voormalig bijgebouw. Het gaat om de kadastrale percelen: gemeente Terschelling, sectie E, percelen 644 en deels de percelen 1467, 1520, 1237, 1238, 1347 en 1066. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal aangegeven.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Als geldend planologisch regime voor het plangebied geldt het volgende:

- Als bestemmingsregels gelden de bepalingen zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986;
- Voor de overige regels geldt de Beheersverordening Natuurgebieden, zoals vastgesteld op 23 september 2014.

Volledigheidshalve wordt hier verwezen naar de gerechtelijke uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3723, opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Op de planlocatie van het badhotel bestaat op grond van het bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 de mogelijkheid van een restaurant-hotel. Hier wordt met voorliggend bestemmingsplan op voortgegaan, waarbij de concrete invulling van die planologische rechten nu worden ingevuld met de voorgenomen bouw van het badhotel.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

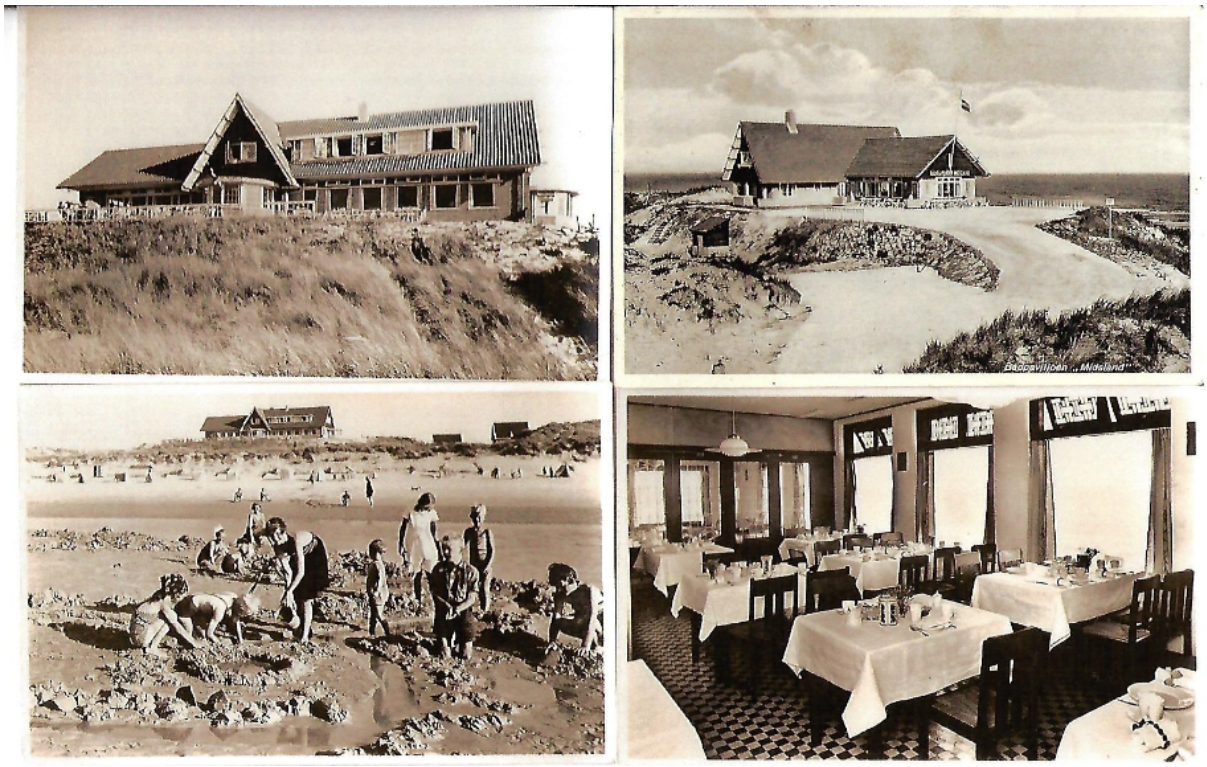
- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en het planvoornemen.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten waar bij het opstellen van ieder ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden.
- In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de juridische aspecten van dit bestemmingsplan gegeven.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt direct ten noorden van Midsland aan Zee in het duingebied direct ten westen van de strandopgang Midsland aan Zee. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de strandopgang. Aan de zuidwest- en zuidzijde van het plangebied grenst het plangebied aan recreatiewoningen in de duinen. Ten westen van het plangebied ligt open duingebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de zeereep met voor de eerste duinenrij het strandpaviljoen 'De Branding'.

In het verleden was er in het plangebied een badhotel gevestigd. Onderstaand historisch fotomateriaal geeft een impressie van de ruimtelijke invulling van destijds. Op de foto's staat het badpaviljoen Midsland, zoals het eruit zag in 1935. Op last van de Duitse bezetters is het badpaviljoen in 1943 afgebroken.



Figuur. Historisch fotomateriaal badhotel

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit duingrasland. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een vervallen gebouw van 1 verdieping met bakstenen muren en een plat dak. Om het gebouw is verharding aanwezig in de vorm van bestrating en asfalt. Het gebouw ligt in een laagte die aan de noord- en oostzijde wordt begrensd door een duinhelling en aan de west- en zuidzijde door een muur van betonplaten. De opgaande beplanting in het plangebied beperkt zich tot enkele vlierstruiken. Bomen of permanent oppervlaktewater ontbreken binnen het plangebied.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied, bezien vanuit het zuidoosten (fotomateriaal 13 juli 2017)

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van een klein hotel met restaurant in Midsland aan Zee. Het hotelconcept is gestoeld op het idee van een trendy en modern designhotel dat luxe en exclusiviteit ademt op 4 sterren niveau. De sfeer van het eiland en het strand zijn een belangrijk thema bij de inrichting, en duurzaamheid staat voorop bij de bouw en het uiteindelijke gebruik van het hotel. Er komt geen gasaansluiting; alles gaat elektrisch en de verwarming vindt plaats middels een (lucht)warmtepomp in de berging. Om energiebesparend te zijn, wordt het dak van de berging voorzien van zonnepanelen.

Het nieuwe hotel past qua uitstraling bij de kleinschaligheid die de identiteit van Terschelling typeert. Het hotel bevindt zich nadrukkelijk in het hogere segment van de markt en krijgt ruime kamers met luxe voorzieningen van topkwaliteit. Met de designinrichting beoogt het hotel zich te onderscheiden van de bestaande hotels op Terschelling en rekent het erop enige mate van exclusiviteit te verwerven.

Hotelgasten worden bijvoorbeeld, mede met het oog op stikstofdepositie, bij de veerboot met een elektrische bus van het badhotel opgehaald. Ook met het openbaar vervoer vanaf de veerboot is het hotel overigens verder goed te bereiken, vanwege de ligging nabij de strandopgang en ontsluitingsweg. De bushalte in Midsland aan Zee bevindt zich op geringe loopafstand van de locatie. Het hotel zal daarnaast voorzien in fietsverhuur. Mindervalide gasten wordt toegestaan het badhotel met de auto te bezoeken. De eigen parkeerplaats wordt afgesloten door middel van een slagboom. De exploitant van het hotel verstrekt pasjes aan gasten met een beperking waarvoor deze parkeerplaats bedoeld is. Voor het overige, zoals voor externe bezoekers van het restaurant, wordt uitgegaan van bezoek per fiets of te voet. De bushalte bevindt zich op 250 meter afstand.

In totaal worden daarvoor 8 parkeerplaatsen aangelegd. Voor het overige, zoals externe bezoekers van het restaurant, wordt uitgegaan van bezoek per fiets (of te voet).

De locatie aan de Noordzeekust van Midsland geeft het hotel daarnaast een uniek en onderscheidend karakter. De ligging boven op de duinen geeft het badhotel een geweldig uitzicht over de duinen, het strand en de zee. De strand- en eilandbeleving van deze locatie is dan ook bijzonder hoog. De ligging naast een strandopgang leidt ook tot een uitstekende toegang naar het strand.

De locatie kent bovendien een bijzondere historie. Al in het verre verleden was op deze locatie een badpaviljoen gevestigd. In de oorlog werd het toenmalig badpaviljoen afgebroken door de bezetters. Rondom de locatie zijn nog de nodige bunkers uit die tijd bewaard gebleven, vaak verbouwd tot recreatiewoningen. Dit maakt dat de omgeving de nodige houvast biedt om een verhaal rondom het hotel te creëren (storytelling).

2.2.1 Programma

Het nieuw te realiseren Badhotel Midsland aan Zee bestaat concreet uit:
- 19 tweepersoonskamers;
- 4 vierpersoonskamers;
- 375 m^2 restaurant, magazijn, keuken en toiletgroep. Hiervan is circa 200 m^2 bezoekersruimte.

Een deel van de overnachtingsgelegenheid wordt geschikt gemaakt voor mindervaliden. Dit gaat om 5 kamers en in totaal 16 bedden. Het restaurant is bedoeld voor de gasten van het hotel, maar ook toegankelijk voor andere bezoekers.

Op basis van uitgevoerd behoefteonderzoek wordt uitgegaan van 6.900 hotelovernachtingen per jaar. Afgerond zijn dat 19 hotelgasten per weekdag.

2.2.2 Toekomstige vormgeving / architectuur

Het badhotel wordt vormgegeven als gebouw met drie bouwlagen. Het restaurant en een deel van de kamers worden op de begane grond gesitueerd. Op de eerste en tweede verdieping worden de overige kamers gerealiseerd. In onderstaande figuur is de beoogde bebouwing weergegeven.

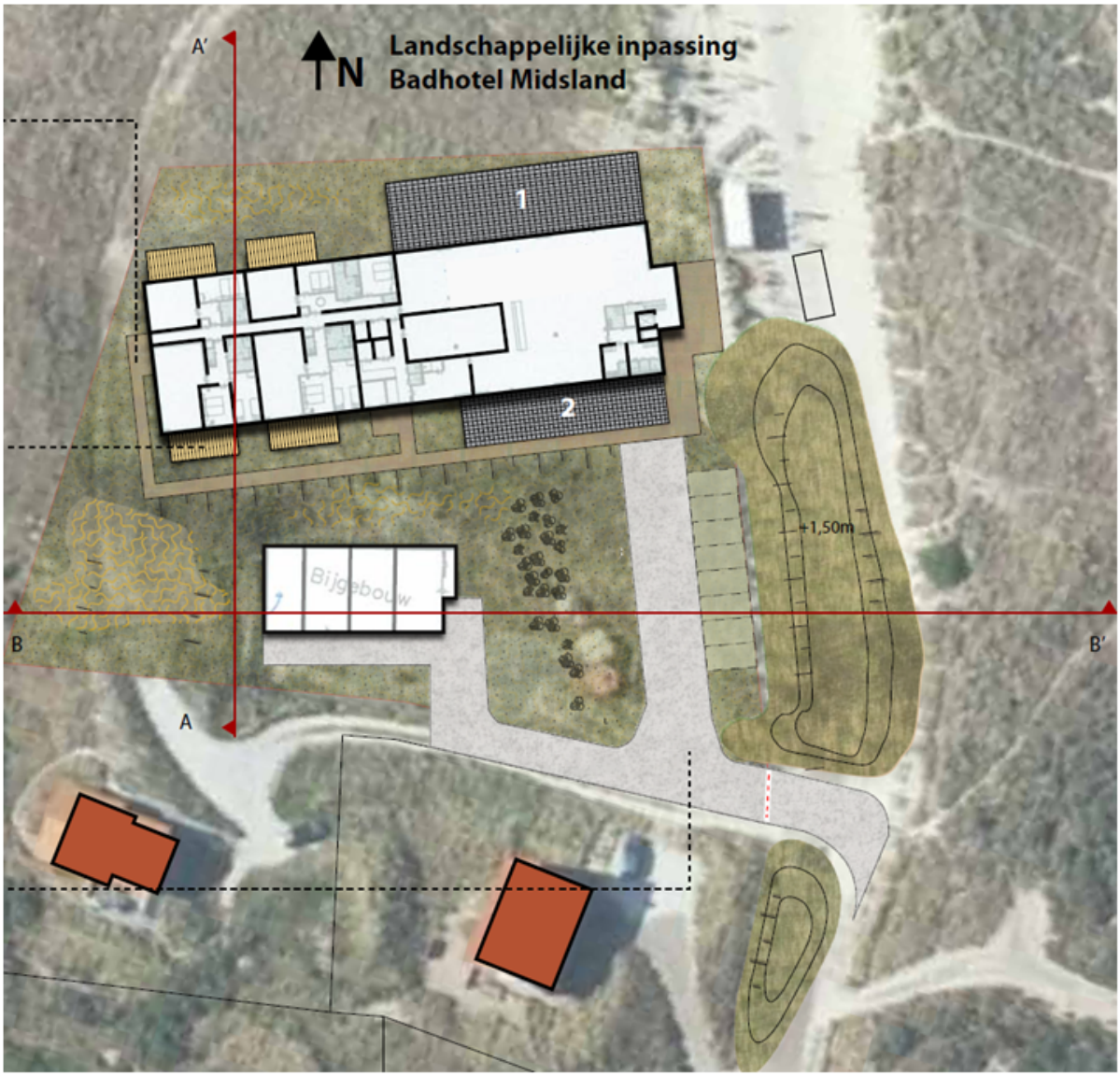


Figuur 3. Weergave toekomstige bebouwing

Het bestaande gebouw aan de zuidzijde van het plangebied zal worden gesloopt, omdat dit niet geschikt is voor gebruik in de toekomst. Op vrijwel dezelfde locatie wordt een nieuw bijgebouw gebouwd, dat zal

worden gebruikt als berging voor de horeca van het hotel.

Op onderstaande situatietekening is de toekomstige inrichting weergegeven. Er worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Hotelgasten worden met electrisch vervoer van en naar de boot gebracht.



Figuur 4. Situatietekening terrein inrichting (bron: BügelHajema Adviseurs, 2021)

Tevens kan de bestaande parkeerplaats in Midsland aan Zee op ruim 250 meter ten zuiden van het plangebied door restaurantbezoekers worden gebruikt. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden ingepast met een nieuwe duinwal. Deze en een meer zuidelijk gelegen duinwal worden aangelegd als onderdeel van de verlegging van de strandopgang Midsland aan Zee. Hiervoor is op 29 april 2015 reeds vergunning verleend, waardoor dit geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan en bijbehorende procedure.

Het hotel wordt toegankelijk via de bestaande inrit aan de zuidoostzijde van het plangebied die bij uitvoering van het plan verbreed wordt.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De inrichting van het badhotel en het omliggende terrein moet zoveel mogelijk aansluiten bij het beeld van de duinen zoals deze zich qua reliëf en beplanting in de laatste duinenrij voordoen.

Uitgangspunten die betrokken zijn bij de landschappelijke inpassing zien op:
- een afwisselende hoogteligging;
- het niet aanbrengen van beplanting dan wel beplanting aanbrengen in de vorm van helmgras en duindoorn (op basis van het uitgevoerde natuurwaarden onderzoek).

Bij de noodzakelijke verharding wordt zoveel mogelijk gewerkt met terughoudende kleuren (grijze klinkers, vergrijzend hout, schelpen) passend in de duinsfeer. Bij de noodzakelijke verharding wordt waar mogelijk (parkeervakken) gewerkt met doorlatende verharding. De strandopgang wordt geflankeerd met hoogteverschillen, juist hoog genoeg om de parkerende auto's voor wandelaars uit het zicht te onttrekken.

In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de omliggende natuurwaarden. Het NNN binnen het plangebied vormt een onderdeel van een zeer groot aaneengesloten NNN-gebied van vele vierkante kilometers, dat praktisch het hele duingebied van Terschelling beslaat. Het duingebied binnen het plangebied is aangewezen als beheertype N08.02 Open duin. Het beheertype Open duin omvat een afwisseling van stuivend zand, duingrasland, helmduinen en laag struweel, zoals duindoornstruweel. Het beheertype Open duin is van belang voor veel planten- en diverse diersoorten. Zoals uit het natuurwaardenonderzoek blijkt. kenmerkt het plangebied zich door een relatief soortenarme vegetatie waarin met name helmgras voorkomt. Her en der in het plangebied komen ruigtekruiden voor. Dit is ook zichtbaar op andere plaatsen nabij de bebouwing van Midsland aan Zee en is vermoedelijk het gevolg van grondverstoring in het verleden en van verwildering van tuinplanten. De kenmerkende vegetatietypen van schrale bodem ontbreken grotendeels in het plangebied. Zeldzame, beschermde en/of kenmerkende plantensoorten van het open duin ontbreken dan ook in het plangebied. Omdat met het planvoornemen slechts een klein deel van het helmgras verdwijnt is in de landschappelijke inpassing alleen met deze soort rekening gehouden. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij de huidige landschappelijke en natuurlijke kenmerken.

Het bovenstaande is verwerkt in een inrichtingsschets, die als Bijlage 3 bij de voorliggende toelichting is opgenomen. Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3, lid 3.3 onder c. De verplichting houdt in dat de landschappelijke inpassing uiterlijk zes maanden na het gereed zijn van de bouw van het hotel met restaurant moet zijn gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

"Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"
Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 van kracht is geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland middels:
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk schenkt vertrouwen en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

De drie bovengenoemde doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Eén van die belangen is 'ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling'. In het kader van de waterveiligheid beschermt het Rijk de primaire waterkeringen (dijken, dammen, kunstwerken en duinen) en het kustfundament. Primaire waterkeringen bieden, in combinatie met de hoge gronden, bescherming tegen overstroming vanuit de buitenwateren (de wateren waarvan de waterstand direct beïnvloed wordt bij stormvloed of hoge waterstanden van de grote rivieren, het IJsselmeer, het Markermeer en de zee). De staat van de primaire keringen wordt in een meerjaarlijkse toetsing in beeld gebracht. In het Deltaprogramma worden de opgaven voor de primaire keringen voor de korte en lange termijn inzichtelijk gemaakt. Het beleid om de hoogte van het kustfundament te laten meegroeien met de zeespiegelstijging door zand toe te voegen wordt doorgezet. Daarbij wordt zo veel mogelijk gebruikgemaakt van de natuurlijke dynamiek van het zandige systeem van de kust (zandbewegingen door golven, stroom, wind). Om dit systeem integraal te kunnen beheren, wordt het kustfundament ruimtelijk beschermd met een ‘ja, mits', 'nee tenzij’-regime. De bescherming van de primaire waterkeringen en het kustfundament is geborgd in het Barro.

Het planvoornemen is niet in strijd met nationale belangen uit de SVIR. In navolgende wordt dit nader uitgewerkt aan de hand van de regels zoals opgenomen in het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Een structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden. Om naleving van de SVIR te kunnen afdwingen, is besloten tot de vaststelling van algemene regels. De algemene regels zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In het Barro zijn onder titel 2.5 regels opgenomen in relatie tot de Waddenzee en het Waddengebied. Het Barro schrijft voor dat een plan geen inbreuk mag doen op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee. Het plangebied is wel onderdeel van het Waddengebied, maar niet van de Waddenzee. In het Waddengebied geldt op grond van artikel 2.5.12 dat voor nieuwe bebouwing in het stedelijk gebied de maximaal toelaatbare bouwhoogten dienen aan te sluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing en buiten het stedelijk gebied dient de aard of de functie van nieuwe bebouwing te passen bij de aard van het omringende landschap.

Daarnaast geldt op grond van artikel 2.5.6 dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het Waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van het bestaand gebruik of bestaande bebouwing en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten. Met deze reden is voor het bestemmingsplan een landschappelijke inpassing opgesteld. Hiervoor zijn de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit geanalyseerd en aan de hand daarvan is een inrichtingsplan opgesteld. Hiermee worden negatieve effecten op de kwaliteiten voorkomen.
Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van deze toelichting.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het kustfundament. De bescherming van het kustfundament is eveneens op nationaal niveau geregeld, onder titel 2.3 van het Barro. In artikel 2.3.4 is vastgelegd dat voor "gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, of beschermingszones, een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament,
- het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering."

Het bestemmingsplan heeft voor een deel betrekking op gronden van de primaire waterkering of de beschermingszone van deze kering. Het betreft de gronden met de bestemming 'Natuur' waarbinnen geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Hiermee ontstaat geen spanning met de primaire kering of de beschermingszone daarvan. Figuur 5 laat zien dat de landwaartse grens van zowel het Waterstaatswerk (oranje) als de beschermingszone (paars) aan de noordzijde van het plangebied lopen. Gezien de passende bestemming 'Natuur' hebben voorgenoemde regels uit het Barro geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen. De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt voor het overige besproken in de waterparagraaf (4.10).



Figuur 5. Ligging primaire waterkering t.h.v. het plangebied (bron: Rijkswaterstaat, 2018)

Het planvoornemen is uitvoerbaar binnen de regels uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uiteraard moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen allereerst middels de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden nagegaan of er behoefte is en of de ruimtevraag, indien de behoefte hieraan bestaat, kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied, voordat buitenstedelijk wordt gebouwd. Hierop wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.

Per 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2 Bro), ten einde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en leegstand te voorkomen. Het uitgangspunt van de ladder is dat pas wanneer herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Voordat de ladder wordt doorlopen, is het nodig na te gaan of het planvoornemen een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Voorliggend planvoornemen voorziet in de realisatie van een hotel met restaurant. Dit is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder-toets: het hotel met restaurant wordt als accommodatie voor leisure (verblijfsrecreatie) gezien als overige stedelijke voorziening.

Of er ook sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hangt af van de huidige functie op het perceel en de maximale bebouwingsmogelijkheden die met het geldend planologisch regime worden geboden. Voor het geldende planologische regime wordt verwezen naar paragraaf 1.3 van deze toelichting. Kort gezegd

mag er op basis van het geldende plan een restaurant-hotel worden gebouwd. Hiermee is binnen het plangebied reeds een stedelijke functie toegestaan. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor moet de ladderтoets worden doorlopen en uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik de behoefte aan de ontwikkeling worden onderbouwd.

BEHOEFTE AAN DE ONTWIKKELING

Door Van der Reest Advies is onderzoek gedaan naar de nut en noodzaak van de ontwikkeling van het Badhotel Midsland aan Zee. Hiervoor is gekeken naar het gemeentelijke beleid op recreatief gebied en landelijke trends in de hotelmarkt. Vervolgens is aan de hand van het jaarlijkse bezoekersonderzoek de bezoeker van Terschelling in beeld gebracht. Op basis van leefstijlen zijn zowel het hotelaanbod als de bezoekers ingedeeld. De confrontatie tussen vraag en aanbod heeft in beeld gebracht dat de blauwe (comfortabel en luxe) en paarse (sportief en avontuurlijk) doelgroepen kansrijk zijn voor het nieuwe badhotel. Het Badhotel Midsland aan Zee wil zich als kleinschalig designhotel in het hoge segment van de markt een passend aanbod bieden voor deze doelgroepen. Berekening van de marktruimte laat zien dat er op Terschelling behoefte is aan 39 extra hotelkamers (voor 2 personen) voor de blauwe doelgroep. Het badhotel valt met 23 kamers ruimschoots binnen deze marktruimte. Voor de paarse doelgroep blijkt geen aanbod aanwezig op Terschelling, terwijl ook hiernaar wel vraag bestaat. Er is derhalve behoefte aan de ontwikkeling van het badhotel. Het onderzoeksrapport van Van der Reest is opgenomen in Bijlage 4.

Om de vraag naar het badhotel in regionaal perspectief te zetten, is door Van der Reest eveneens onderzoek gedaan naar de verschillen in doelgroepen op de Friese Waddeneilanden. Dit onderzoek is gerapporteerd in het rapport 'Onderzoek bezoekersprofielen Friese Waddeneilanden', zoals opgenomen in Bijlage 5. Uit het onderzoek komt naar voren dat er behoorlijke verschillen bestaan tussen de bezoekers van de vier eilanden. Opvallend is dat enerzijds de bezoekers van Ameland en Schiermonnikoog betrekkelijk veel overeenkomsten vertonen en anderzijds dat ook geldt voor de bezoekers van Terschelling en Vlieland. Deze laatste eilanden trekken een oudere doelgroep die met een kleinere groep (veel stellen) de eilanden bezoekt. Het gemiddeld bestedingspatroon van deze doelgroepen ligt hoger dan op de twee andere eilanden. Uit deze kenmerken volgt dat de bezoeker aan deze eilanden veel meer het profiel van hotelgasten hebben. Dit wordt bevestigd door de cijfers van Vlieland. Bijna de helft van alle gasten op dit eiland verblijft in een hotel. Bijzonder is dat op Terschelling slechts 21% van de gasten in een hotel verblijft. Een conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat dit te maken heeft met een achterblijvend aanbod van hotels op Terschelling. Dit sluit aan bij de in het eerdere onderzoek geconstateerde marktruimte voor het Badhotel.

BOUWEN BUITEN BESTAAND STEDELIJKE GEBIED

In het Nut en Noodzaak-onderzoek van Van der Reest is eveneens de geschiktheid van de locatie voor het hotel meegenomen. De locatie is immers een van de belangrijkste succesfactoren van een recreatiebedrijf. In het horecabeleid van de gemeente wordt aangegeven hoe de horecagelegenheden, waaronder ook de hotels, zijn verspreid over het eiland. De meeste horecagelegenheden zijn gelegen aan de Wadden- en polderkant van het eiland. Dit geldt ook voor de hotels. Het aanbod aan de Noordzeekust is zeer beperkt. Juist door zich daar te vestigen kan het hotel onderscheidend zijn ten opzichte van het bestaande aanbod hotels op het eiland, zie ook paragraaf 2.2. Vanwege de unieke locatie kan hierin niet in het bestaand stedelijk gebied worden voorzien. Er kan worden betoogd dat wellicht sprake is van een locatie die ligt binnen het stedelijk gebied. Voor deze benadering is bewust niet gekozen, zodat er een zwaarwegendere motivering is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Het badhotel is beoogd direct ten noorden van de bestaande recreatiewoningen in Midsland aan Zee, waardoor het bestaande recreatiegebied weliswaar wordt vergroot, maar geen nieuw recreatiegebied ontstaat. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend ruimtelijk kader geboden voor deze ontwikkeling. Op grond hiervan kan worden aangegeven dat op de locatie reeds bouwmogelijkheden aanwezig zijn, en de ontwikkeling planologisch gezien niet leidt tot verdere verstedelijking. De locatie is daarmee geschikt voor de oprichting van het nieuwe hotel.

De ladder voor duurzame verstedelijking is vorenstaande voor het planvoornemen doorlopen en de behoefte aan de ontwikkeling is hiermee gemotiveerd.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie (2020)

"Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving"

Vanaf 2022 zal de Omgevingswet in werking treden. Onderdeel daarvan is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) waarvan het definitieve beleidsdocument op 11 september 2020 voor behandeling naar de Tweede Kamer is gestuurd. Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

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

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

1. slimme combinaties maken waar dat mogelijk is;
2. de kenmerken van het gebied centraal stellen;
3. niet uitstellen of doorschuiven.

Vanwege de aanstaande Omgevingswet worden door gemeenten en provincies ook eigen omgevingsvisies opgesteld die meer concreet van toepassing kunnen zijn op voorgenomen plannen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Fryslân (2020)

"De Romte Diele"

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, die op 21 oktober 2020 door Provinciale Staten is vastgesteld, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

De provinciale omgevingsvisie heeft het strategisch beleid van de provincie in het streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en het verkeer- en vervoerplan vervangen. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast zet de provincie extra in op vier urgente, integrale opgaven, te weten:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptatief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Vanuit de provinciale omgevingsvisie komen gelet op de aard en schaal van voorliggend planvoornemen geen beperkingen ten aanzien van deze ruimtelijke onderbouwing naar voren.

3.2.2 Grutsk op 'e Romte (2014)

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document ‘Grutsk op ‘e Romte’ als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. ‘Grutsk op ‘e romte’ is als procesvereiste opgenomen in de provinciale ruimtelijk verordening, zodat bij het opstellen van een ruimtelijk plan een analyse dient te worden gemaakt van de aanwezige waarden in het plangebied. Op deze wijze verwacht Provinsje Fryslân de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie te borgen.

3.2.3 Verordening Romte Fryslân 2014 (geactualiseerd 2018)

Op 21 februari 2018 is de wijzigingsverordening Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze wijzigingsverordening is een hernieuwde vaststelling van de verordening uit 2014. In de verordening zijn concrete regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het voormalige streekplan, maar ook daarna opgestelde structuurvisies) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onder meer de grens tussen het bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied.

In de verordening wordt de voorwaarde gesteld dat: "In de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, wordt onderbouwd op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden".

De recreatieve druk op de natuur wordt al jarenlang door Staatsbosbeheer in goede banen geleid. Het merendeel van de gasten beleeft het gebied via daarvoor aanlegde paden en voorzieningen zoals uitkijkpunten. Deze regulering/zonering zorgt er voor dat de natuurlijk kwetsbare gedeeltes van het eiland worden ontzien. De realisatie van het badhotel is beoogd op een onbebouwd perceel in Midsland aan Zee, op het drukker westelijk deel van het eiland. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de recreatieve zonering van het eiland. De realisatie van het badhotel leidt hierdoor niet tot problemen voortkomend uit een (geringe) toename van de recreatiedruk.

Het badhotel is beoogd op een perceel direct ten noorden van Midsland aan Zee. Het hotel wordt landschappelijk ingepast met twee nieuwe duinwallen die worden gerealiseerd als onderdeel van de verlegging van de strandopgang Midsland aan Zee Het perceel bevindt zich deels binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is vastgelegd in de Verordening Romte. Een ruimtelijk plan mag op basis van de Verordening geen activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maken die leiden tot:

- een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN;
- een significante vermindering van de oppervlakte van het NNN;
- een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het NNN.

Bij de bouw van het hotel verdwijnt oppervlakte van het NNN. Of dit leidt tot een significant negatief effect op het NNN door oppervlakteverlies, aantasting van de samenhang van het NNN en aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN is in een separaat rapport uitgewerkt. De effectenbeoordeling NNN Badhotel Midsland aan Zee is opgenomen in Bijlage 9 Natuurwaardenonderzoek. Op grond van deze beoordeling is de conclusie getrokken dat gezien de uitkomst van de inventarisatie natuurwaarden en gezien de geringe aantasting van het NNN (ook in vergelijking met het omringende NNN-gebied), er geen sprake is vaneen significante aantasting van het NNN, zowel in termen van oppervlakteverlies als in verlies van wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het plan zorgt ook niet voor een toename van versnippering van het NNN, zodat ook geen sprake is van een significant

negatief effect op de samenhang van NNN-gebieden.

Het plangebied is gelegen in het Kustfundament Waddeneilanden (artikel 8.3 Verordening Romte). Uitbreidingen van bestaande bebouwing of nieuwbouw van bebouwing gelegen in het kustfundament kan alleen plaatsvinden als gemotiveerd is dat door de ontwikkeling geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament. Of sprake is van geen belemmeringen wordt bepaald aan de hand van overleg met de waterkeringbeheerder.
Dit overleg heeft plaatsgevonden, zie paragraaf 4.10 en Bijlage 13 Correspondentie Rijkswaterstaat. Uit dit overleg blijkt dat met het planvoornemen geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding en/of versterking van het kustfundament.

Het plan is daarmee niet in strijd met de bescherming van het NNN en het kustfundament zoals genoemd in de Verordening Romte Fryslân.

3.2.4 Omgevingsverordening Fryslân (ontwerp)

In de aanstaande Omgevingsverordening Fryslân staan de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De nieuwe verordening komt voort uit het ingezette beleid in de provinciale omgevingsvisie en vormt de voortzetting van de meeste regels uit diverse provinciale verordeningen met een ruimtelijke werking. Zo vervangt de omgevingsverordening de Wegen- en Vaarwegenverordening, Milieuverordening, Verordening Wet Natuurbescherming, Waterverordening en de huidige Verordening Romte.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening Fryslân is op 16 februari 2021 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en ligt van 1 maart tot 12 april 2021 ter inzage voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens vindt zo nodig nog aanpassing op onderdelen plaats. Hierna volgt de besluitvorming door Gedeputeerde en Provinciale Staten. De Friese gemeenten op hun beurt verwerken de uiteindeljk regels van de provinciale omgevingsverordening in de eigen omgevingsplannen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterhuishoudingsplan / Waterbeheersplan 2016-2021

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het Waterhuishoudingsplan 2016-2021 van de provincie en het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van de Provincie Fryslân over de watersystemen en de rol van de provincie bij de waterketen opgenomen. In het Waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het gebied. In zowel het Waterbeheerplan als het Waterhuishoudingsplan wordt gebruik gemaakt van een indeling naar thema: waterveiligheid, voldoende water en schoon water. In beide plannen wordt voortgebouwd op het huidige waterkwaliteitsbeleid van de waterschappen, met een intensivering voor een aantal inrichtings- en beheersmaatregelen.

In dit bestemmingsplan wordt ontwikkelingsruimte geboden. Het bestemmingsplan is in verband met de waterhuishouding voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het plangebied valt tevens binnen de grenzen van het kustfundament. Het planvoornemen is daarom ook voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Dit wordt in paragraaf 4.10 besproken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie TS 25

De gemeente heeft haar toekomstvisie vastgelegd in de Toekomstvisie Terschelling 2025. Een sterke vitale samenleving, daar zet de gemeente op in. De bevolking kan op aangename wijze op het eiland wonen, werken, leren en recreëren. Gasten kunnen van het eiland genieten en worden gastvrij ontvangen. De visie is gebouwd op drie belangrijke pijlers: een krachtige samenleving, een duurzame economie en een waardevolle omgeving. In samenhang vormen ze een stevig fundament richting de toekomst.

In de toekomstvisie wordt aangegeven dat de Terschellinger kernwaarde 'authenticiteit' vraagt om ontwikkelingen op Terschelling die passen bij de schaal van de omgeving. Vernieuwing en kwaliteitsverbetering leggen mogelijk een grotere claim op de beschikbare ruimte. Dit is een wankel evenwicht waar de juiste balans in gevonden moet worden. Daarnaast zijn de behoeften van de consument uitgangspunt: of het nu gaat om avontuurlijk vermaak waarin het beleven centraal staat of om authenticiteit en cultuurhistorie. Het aanbod moet daar op aansluiten.

Een beheersbare, selectieve groei van de toeristisch-recreatieve sector moet afgestemd zijn op het sociale draagvlak en de fysieke draagkracht van het eiland. Groei wordt onder andere mogelijk door nieuwe doelgroepen aan Terschelling te binden. Samenwerking met andere Waddeneilanden, ontwikkeling van zorgtoerisme of het organiseren van buitenzomerse activiteiten en evenementen kunnen er voor zorgen dat gasten gedurende een langere periode in het jaar naar Terschelling komen.

Nieuwe horecabedrijven zijn in principe niet toegestaan. Maar aan bedrijven die horeca als ondergeschikte nevenactiviteit wensen wordt ruimte geboden. Dit past bij een kwaliteitsverbetering van het toeristisch product van Terschelling en het bieden van totaalconcepten aan de eilandgasten. Tevens wordt onderkend dat vernieuwing, innovatie en professionalisering van de toeristische en recreatieve sector noodzakelijk is om in te blijven spelen op de behoeften van de eilandgasten.

Het nieuwe badhotel richt zich op de toerist met een leefstijl die gekenmerkt kunnen worden door "comfortabel en luxe" en "sportief en avontuurlijk". Onderzoek wijst uit dat voor deze doelgroepen nog onvoldoende aanbod aanwezig is. Met de realisatie van het nieuwe badhotel wordt getracht een totaalconcept te bieden, zoals toegelicht in paragraaf 2.2. Hierbij is tevens specifiek aandacht is voor mindervaliden. Het hotel wordt ingepast op een locatie die hiervoor al aangewezen is en vindt plaats met respect voor historische en landschappelijke kwaliteiten. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de toekomstvisie TS 25.

3.4.2 Horecabeleid Terschelling (2014)

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van horeca op het eiland is vastgelegd in de nota Horecabeleid Terschelling d.d. 29 januari 2013, gedeeltelijk herzien 24 juni 2014. Het doel van dit beleid is een samenhangend en integraal horecabeleid voor Terschelling voor een periode van 10 jaar. De nota geeft de visie en het beleid van de gemeente weer, gaat in op de toepasselijke regelgeving en fungeert als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

De ambitie in het nieuwe horecabeleid sluit in belangrijke mate aan op het vorige beleid. De doelstellingen worden als volgt geformuleerd:

- Gevarieerd horeca-aanbod, als onderdeel van totaal toeristisch-recreatief product, aansluitend op diverse doelgroepen;
- Gezond ondernemersklimaat, met kansen voor vernieuwing en innovatie;
- Plezierig woon- en leefklimaat, positieve bijdrage horeca, voorkomen van overlast;
- Eenduidige regelgeving, alleen regels die strikt nodig en handhaafbaar zijn;

- Goede samenwerking tussen gemeente en ondernemers, gericht op bovenstaande gemeenschappelijke doelen.

Het nieuwe horecabeleid voor Terschelling sluit aan op het algemene uitgangspunt in de Toeristische Toekomstvisie: 'eilander toerisme in symbiose met natuur, landschap, cultuur (historie) en lokale bevolking'. Ook voor de horeca geldt dat het in stand houden van het eigen eilander karakter en de authenticiteit de beste kansen biedt voor een gezonde sector. De landschappelijke en culturele kwaliteiten van het eiland sluiten bij uitstek aan op de kansrijke doelgroepen van de toekomst. Bij deze benadering past een verantwoorde en beheersbare groei.

Op dit moment is er een globaal evenwicht tussen het aantal horecabedrijven en de druk die de aanwezigheid van horeca geeft op het woon- en leefklimaat en de natuur. Ook de ruimtelijke spreiding van de horeca sluit goed aan op de ruimtelijke en functionele zonering van Terschelling (Structuurplan Terschelling voorbij 2000). Gekozen wordt daarom om het aantal horecabedrijven als geheel niet te laten groeien. In een bijzondere situatie kan van dit principe worden afgezien, bijvoorbeeld bij een zeer bijzondere functie of een zeer bijzonder gebouw op een speciale locatie, en als dit ruimtelijk goed inpasbaar is. Daarnaast kan, in geval van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (verkeer, inpassing, omgeving, etc.) verplaatsing van een horecabedrijf (bestemming) plaatsvinden.

In de vigerende bestemmingsplannen bestaat nog planologische ruimte voor de hotelsector. Rekening houdend met het beleidsmatige plafond van het aantal logiesplaatsen kan op een aantal locaties nog een hotel gerealiseerd worden. Het uitblijven van initiatieven hangt enerzijds op het lastig van de grond komen van projecten en anderzijds in zekere zin op een marktverzadiging. Voor het badhotel ligt daarentegen een concreet initiatief klaar dat echter vanwege het ontbreken van een passend ruimtelijke kader nog niet ontwikkeld kan worden. Door in te spelen op specifieke doelgroepen lijkt de markt voor het badhotel bovendien kansrijk.

In het ruimtelijk beleid van de gemeente is de komst van het badhotel zeker niet nieuw, zie hiertoe ook de beschrijving van de achtergrond van het planvoornemen in paragraaf 1.1 . De reeds bestemde situatie ter plaatse in het bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 ziet al op de realisatie van een hotel op deze locatie. Hierdoor kan worden gesproken van een juridisch aanwezige horecalocatie. Het badhotel is dan ook reeds meegewogen in de beschikbare planologische ruimte voor de hotelsector en daarmee passend is in het horecabeleid van de gemeente.

3.4.3 Welstandsnota Terschelling 2008

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de Welstandsnota 2008. Met de welstandsnota wil het gemeentebestuur het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maker. Met behulp van de nota kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte stellen van de eisen die aan een bouwwerk worden gesteld. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die grotendeels gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere afwijkende bouwplannen op Terschelling niet meer welkom zijn. Daar waar mogelijk en gewenst, biedt de welstandsnota een sturend en stimulerend kader. Voor het welstandsbeleid geldt als uitgangspunt dat het enerzijds past binnen het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, dat is verwoord in bestemmingsplannen, structuurplannen en beeldkwaliteitsplannen, en anderzijds aansluiting zoekt bij beleidsnotities ten aanzien van natuur en landschap, openbare ruimte en cultuurhistorie.

De gemeente geeft met de welstandsnota beleidsregels voor het welstandstoezicht. De gemeente geeft in de nota aan zich te zullen inspannen voor de naleving van de regels. Dit houdt in dat het handhavingsbeleid en het tegengaan van illegale bouwwerken belangrijke aandachtspunten zijn.

De welstandsnota beweegt zich binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan

worden gegeven. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels gaan de bestemmingsplanregels voor.

Het plangebied valt binnen 'Deelgebied 1: Natuurgebieden en strandovergangen'. De welstandsnota stelt dat de verspreide bebouwing voor het eiland en het bos- en duingebied een specifiek gegeven is. Als zodanig is de uiterlijke verschijningsvorm van de verschillende gebouwen van waarde. Het uiterlijk van de bestaande gebouwen dient te worden gerespecteerd. Het beleid is gericht op het in stand houden van de verschillende soorten gebouwen, in harmonie met de omgeving. Het plangebied grenst direct aan en vormt een uitbreiding op deelgebied 10 Recreatiewoningen, categorie B Binnenduinrand dat geldt voor Midsland aan Zee. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het in stand houden van een goede ruimtelijke kwaliteit van de recreatiewoningenterreinen. De algemene inrichtingskenmerken, het vrijstaande karakter van de recreatiewoningen en de toepassing van natuurlijke materialen dienen te worden gehandhaafd.

De bouwplannen voor het nieuwe badhotel waarvoor een aanvraag is ingediend in oktober 2018, zijn beoordeeld door de adviescommissie Hûs en Hiem, zie Bijlage 6. Hûs en Hiem heeft getoetst aan de richtlijnen voor 'Deelgebied 1'. Uit de toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Voor een gedetailleerde inhoudelijke beschrijving wordt verwezen naar Bijlage 6.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

ARCHEOLOGIE

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie over de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperioden onderscheiden, te weten steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

Voor het gehele plangebied geldt voor beide tijdsperioden het advies dat 'geen onderzoek noodzakelijk' is, wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht. De archeologische verwachting is zeer laag. Op basis van een door MUG ingenieursbureau uitgevoerde archeologische quickscan wordt archeologisch onderzoek eveneens niet noodzakelijk geacht, zie Bijlage 7.

De archeologische meldingsplicht blijft wel van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

Het bestemmingsplan stuit niet op archeologische bezwaren.

CULTUURHISTORIE

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Op de kaart zijn in en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische elementen aangegeven. Het gehele plangebied ligt in aardkundig waardevol gebied 20. 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 geomorfologie bestaat uit hoge kustduinen met bijbehorende vlakten/laagten en lage stuifdijk. Het plan sluit aan op het bestaande recreatiewoningenterrein van Midsland aan Zee en wordt ingepast met twee nieuwe duinwallen die worden aangelegd als onderdeel van het verleggen van de strandovergang. Het vormt geen aantasting van het silhouet van het eiland of de geomorfologie van het duingebied.

De uitvoering van dit bestemmingsplan tast de cultuurhistorische waarden niet aan.

4.2 Bedrijfshinder

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype ‘rustige woonwijk of rustig buitengebied’ wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-publicatie aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.). Een andere methode is om te werken met een categorie-indeling (ABC) waarbij voorwaarden voor de inpassing worden gegeven.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Zowel een hotel als een restaurant vallen in milieucategorie 1 (SBI-2008 codes 5510 en 561) met een op grond hiervan aan te houden richtafstand van 10 m van de bestemmingsgrens tot de gevel van hindergevoelige objecten in geval van een gebied met functiescheiding (dus een rustige woonwijk of buitengebied). Binnen een straal van 10 m rondom de horecabestemming bevinden zich geen hindergevoelige objecten (zie figuur 6). Hiervoor is gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Horeca tot aan dichtstbijzijnde gevels van de recreatiewoningen. Aan de gestelde richtafstand wordt voldaan wanner sprake is van hindergevoelige objecten. Recreatiewoningen worden in het kader van Bedrijven en milieuzonering echter niet als hindergevoelige objecten gezien. Vakantiecentra worden juist als hinderveroorzakend beschouwd. Voorliggend planvoornemen is derhalve zowel linksom als rechtsom passend op deze planlocatie gelet op de mogelijkheid van bedrijfshinder.



Figuur 6. weergave10 m.-contour vanaf de bestemmingsgrens

Het bestemmingsplan wordt op grond van bovenstaande niet door bedrijfshinder belemmerd.

4.3 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is daarom onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor het plangebied is door MUG Ingenieursbureau een vooronderzoek conform NEN5725 naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 8. Uit dit vooronderzoek blijkt dat op de locatie geen (potentieel) milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden. Specifieke verontreinigende stoffen worden in de grond en het grondwater niet verwacht. Op basis van de

onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het afgeven van een bouwvergunning voor de beoogde ontwikkeling. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Tegen grondverzet en hergebruik binnen de locatiegrenzen bestaat uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar. In het planvoornemen wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans, eveneens op verzoek van Rijkswaterstaat (zie Bijlage 13).

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.4 Ecologie

Normstelling en beleid

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen ligt in de nabijheid van beschermd gebied in het kader van de Wnb. Op korte afstand liggen de Natura 2000-gebieden 'Duinen Terschelling' en 'Noordzeekustzone', op respectievelijk 20 en 75 meter ten noorden van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied voor een gedeelte binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie Fryslân verlangt, als bevoegd gezag met betrekking tot de Wnb, waarvan Natura 2000 deel uitmaakt, dat de gevolgen van de uitvoering van het plan en de bestemmingsplanwijziging op de beschermde natuurwaarden in kaart worden gebracht.

Natuurwaardenonderzoek /

Vanwege vorenbeschreven noodzaak van ecologisch onderzoek is in 2019 door BügelHajema Adviseurs een analyse van natuurwaarden gemaakt. Dit onderzoek (2019) is vanwege het gewijzigde planvoormen in 2021 geactualiseerd en gerapporteerd in het 'Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee', als opgenomen in Bijlage 9 bij deze toelichting. Dit onderzoek kon als Voortoets conform het overwegingskader van Natura 2000 worden aangemerkt. onderzocht in relatie tot het provinciaal natuurbeleid en de soortenbescherming als onderdeel van de Wnb.

Op basis van het natuurwaardenonderzoek in 2019 is geconcludeerd, dat significant negatieve effecten door vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone konden worden uitgesloten. Deze conclusie is gebaseerd geweest op onderzoek onder de werking van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Een vergunning op grond van de Wnb zou niet nodig zijn voor uitvoering van het plan. Ook voor de overige factoren werd geconstateerd dat als gevolg van het plan, al dan niet in cumulatie met andere plannen, geen (significant) negatieve effecten zouden optreden op in het kader van de Wnb beschermde soorten en gebieden.

Omdat de uitgevoerde veldbezoeken in 2017 plaatsvonden is in 2021 nog een actualisatie geweest in de vorm van een Quick scan. Deze Quick scan leidt tot de volgende conclusie. Omdat op het perceel geen soorten voorkomen met een speciale bescherming van de Wet Natuurbescherming en de zorgplicht geen extra eisen stelt aangaande de voorkomende algemene soorten op het perceel is voor de bouw van het badhotel de aanvraag van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming voor de soortenbescherming bij de Provincie Fryslân niet nodig. De Quick scan is opgenomen in bijlage 10 van deze toelichting.

Verder is de uitvoerbaarheid van het plan ook ten aanzien van het NNN getoetst, als onderdeel van het rapport 'Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee'. Hieruit is gebleken dat het plan op het punt van effecten op het NNN uitvoerbaar geacht wordt. Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft de overige beschermde gebieden van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Stikstofdepositieberekening

Tot eind mei 2019 werd met de (PAS) geregeld op welke wijze moest worden bepaald wanneer er sprake was van niet-acceptabele stikstofdepositie op beschermde, stikstofgevoelige natuurgebieden. Als gevolg van de uitspraak van de ABRvS per 29 mei 2019 over de houdbaarheid van de PAS bleek dat de stikstofwetgeving niet langer voldeed. De ABRvS sprak daarbij ook uit dat het AERIUS-model, dat ten grondslag lag aan de berekeningen van de stikstofdepositie, als zodanig niet ter discussie stond maar dat het niet langer kon worden geaccepteerd dat de stikstofdepositie toeneemt, terwijl nog niet zeker was hoe de effecten daarvan teniet konden worden gedaan.

Op de uitspraak van de ABRvS is het rekenmodel aangepast waarna de eerste versie per 16-09-2019 beschikbaar is gesteld. Hierna zijn nog vrij regelmatig nieuwe, herziene versies van de Aerius-calculator beschikbaar gekomen. Het ontwerp van voorliggend plan (aangepast na 2019 met betrekking tot de verkeersgeneratie en het parkeren) is voorafgaand aan de tervisielegging op 02-12-2020 doorgerekend met de meest actuele versie van de Aerius Calculator, te weten de versie van 24-11-2020. Uit het stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase een maximaal depositieresultaat van respectievelijk 0,93 mol en 0,01 mol N/ha/jr gebleken en was daarmee sprake van een overschrijding. Deze deposities vinden echter plaats in hexagonen waar nog geen sprake is van een (dreigende) overbelasting door stikstofdepositie. De achtergronddepositie is in deze hexagonen (ruim) lager dan de Kritische Deposiie Waarde (KDW), zodat de stikstofdepositie in deze hexagonen als gevolg van het plan niet leidt tot negatieve effecten. De depositie in hexagonen met een dreigende overbelasting is veel lager. In de gebruiksfase is in het geheel geen sprake van depositie in hexagonen met een (dreigende) overbelasting, terwijl de maximale depositie in de aanlegfase 0,04 mol N/ha/jaar bedraagt. De stikstofberekeningen met toelichting zijn in Bijlage 11 van de toelichting opgenomen. Om nader te onderbouwen dat de tijdelijke, zeer geringe depositie in de aanlegfase in de betroffen hexagonen niet zal leiden tot (significant) negatieve effecten wordt een voortoets opgesteld. Een vergunning van de Wnb voor stikstofdepositie zal niet nodig zijn gelet op de zeer geringe en tijdelijke depositie als gevolg van het plan.

Inmiddels is per 1 juli 2021 een nieuwe situatie ontstaan. Met de invoering van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (in het kort Stikstofwet) op 1 juli 2021, geldt er een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten in de bouwsector. Middels deze stikstofwet wordt er aan de Wet natuurbescherming (Wnb) een nieuw artikel toegevoegd (artikel 2.9a) dat bepaalt dat in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) bepaalde activiteiten van de bouwsector aangewezen worden waarvoor deze vrijstelling van toepassing is. Voor deze activiteiten geldt dat de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door de bouwactiviteiten buiten beschouwing van de vergunningplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb wordt gelaten. In artikel 2.5 Bsn is de vrijstelling voor het bouwen van bouwwerken opgenomen. Dit betekent dat de zogeheten aanlegfase niet langer mee hoeft worden te genomen in de stikstofberekening. De gebruiksfase dient nog wel berekend te worden. Ook de verkeersbewegingen die samengaan met de aangewezen activiteiten in de bouwsector kunnen buiten beschouwing worden gelaten. Dit blijkt uit de toelichting bij het Bsn, waarin een omschrijving wordt gegeven van de reikwijdte van de partiële vrijstelling:

"Het betreft niet alleen de bouw en sloop van woningen en utiliteitsgebouwen en andere bouwwerken (zoals bruggen en viaducten), maar ook aanlegactiviteiten, bijvoorbeeld voor duurzame energieopwekking, grond-, weg- en waterbouw, waaronder straten, pleinen, wegen, spoorwegen, waterstaatswerken, waterwegen, waterkeringen, energie-infrastructuur, telecommunicatie-infrastructuur, buisleidingen, openbare hemelwater- en ontwateringsstelsels en vuilwaterriolen. De partiële vrijstelling omvat de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden, zoals aan- en afvoer van bouwmaterialen en bouw- en sloopafval, transport van werknemers en werktuigen van en naar de bouwplaats en de emissies van werktuigen op de bouwplaats (aggregaten, bouwmachines, baggervoertuigen et cetera). De vrijstelling omvat niet de productie van bouwmaterialen."

De hiervoor omschreven nieuwe situatie leidt ertoe dat van het verrichte onderzoek op het gebied van stikstof met name het deel over de gebruiksfase relevant is.

Verklaring van geen bedenkingen

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning vanwege voorliggend bestemmingsplan is het ook noodzakelijk geweest Provinsje Fryslân te verzoeken om een 'verklaring van geen bedenkingen' (hierna: vvgb) af te geven. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) hebben daartoe op 19-12-2018 en in aanvulling daarop d.d. 18-02-2019 het verzoek ontvangen van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling om een vvgb af te geven naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit verzoek ziet op de bouw en exploitatie van het badhotel te Midsland aan Zee op Terschelling nabij de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone. Het verzoek is geregistreerd onder zaaknummer 193241.

GS hebben hierop verklaard dat er, gelet op het betrokken belang van natuurbescherming als geregeld in de Wnb, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. GS onderschrijven de conclusie van de ecologische beoordeling in het natuurwaardenonderzoek/voortoets, maar zijn wel voornemens aan de vvgb voorwaarden te verbinden.

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt aangenomen dat het planvoornemen uitvoerbaar is wat betreft het aspect ecologie voor zowel soorten- als gebiedsbescherming.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart (www.risicokaart.nl) nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. De risicokaart laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden. Er zijn ook geen transportroutes of buisleidingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Met het planvoornemen wordt geen nieuwe risicovolle inrichting mogelijk gemaakt.

Uit voorgaande blijkt het planvoornemen uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid, want er zijn geen belemmeringen.

4.6 Geluidhinder

Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om geluidhinder vanwege onder meer wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Indien binnen een geluidzone nieuwe

geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het restaurant met logiesmogelijkheid dat met het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt, wordt niet gezien als geluidsgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wgh is daarom niet nodig.

De strandopgang van Midsland aan Zee is in de zomermaanden alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer (ontheffingshouders). Dit geldt voor het stuk vanaf het parkeerterrein van Midsland aan Zee (ca. 250 m. ten zuiden van het hotel), en dan in noordelijke richting. In de winter ligt het aantal verkeersbewegingen, vanwege het lager aantal toeristen op het eiland in zijn algemeenheid lager. De hoeveelheid verkeer dat gebruik maakt van de strandopgang is derhalve beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan dan ook worden aangenomen dat er weinig wegverkeerslawaai zal optreden ten gevolge van het gebruik van deze weg.

De Wgh verzet zich niet tegen de komst van het badhotel. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m^3 voor zowel NO_2 als PM_{10} en 25 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO_2 of PM_{10} bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m^3 vrijgesteld van toetsing. PM_{10} en $PM_{2,5}$ zijn sterk gerelateerd, aangezien $PM_{2,5}$ onderdeel uitmaakt van de emissie van PM_{10}. Als aan PM_{10} wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van $PM_{2,5}$ niet wordt overschreden. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.507 voertuigbewegingen van auto's dan wel 160 vrachtwagens per weekdagetmaal leidt (grenswaarden per 31-08-2020).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen heeft betrekking op de mogelijkheid voor realisatie van een badhotel met 23 kamers en een restaurant. Zoals uit paragraaf 4.8 blijkt leidt deze ontwikkeling niet tot een dusdanige verkeersgeneratie dat de grenswaarden worden overschreden. Het plan kan derhalve worden beschouwd als nibm-plan.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect luchtkwaliteit, de wettelijk gestelde eisen vormen hiervoor geen belemmering.

4.8 Verkeer en parkeren

Normstelling en beleid

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en het parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel met restaurant mogelijk. Deze ontwikkeling heeft een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De verkeerstoename is in het planvoornemen met het oog op de effecten met betrekking tot stikstofdepositie echter ingeperkt.

Omdat sprake is van de ligging van het project op een Waddeneiland, is de situatie omtrent verkeer en parkeren een bijzondere. Zo blijkt bijvoorbeeld uit het Bezoekersonderzoek Terschelling (Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2017), dat in de periode oktober 2015 tot september 2016 is uitgevoerd, dat slechts 30% van de toeristen een auto naar Terschelling meeneemt. Omdat de verkeersituatie op een Waddeneiland nogal afwijkend is van die op het vasteland, wordt daarom van maatwerkoplossingen voor de studie naar verkeer en parkeren uitgegaan.

In navolgende is het verwachte verkeerscenario van verkeersbewegingen vanaf 2023 weergegeven, dat als uitgangspunt voor de stikstofdepositieberekeningen heeft gediend:
- Licht verkeer: 1.387 motorvoertuigbewegingen (mvtb) per jaar;
- Middelzwaar verkeer: 624 mvtb per jaar;
- Zwaar verkeer: 104 mvtb per jaar.

Dit is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Licht verkeer
- De gemiddelde verblijfsduur van hotelgasten is 3,5 nachten, wat resulteert in maximaal 292 mvtb door mindervaliden met eigen auto per jaar (16 bedden x 365 dagen x 35% bezetting / 3,5 nacht verblijfsduur x 2 keer vervoer / 2 personen per auto x 50% met eigen auto).
- Dagelijks personeel in de ochtend, 50% van de tijd per fiets, andere keren 2 personen met auto, wat resulteert in 730 verkeersbewegingen per jaar.
- Dagelijks personeel in de middag/avond, 50% per fiets, 4 personen met één auto, 6 dagen per week, dit resulteert in 365 verkeersbewegingen per jaar (365 x 50% x 2).

Middelzwaar verkeer (vrachten gecombineerd met andere bedrijven)
- Wekelijks eenmaal Linnengoed af- en aanvoer, wat tot 104 verkeersbewegingen per jaar leidt .
- 5x per week aan restaurant, wat resulteert in 520 verkeersbewegingen per jaar.

Zwaar verkeer
- Vuilafvoer 1x per week, 52 weken per jaar, 104 verkeersbewegingen per jaar.

Verder geldt dat bij het badhotel een parkeervoorziening wordt getroffen van 8 parkeerplaatsen om gelegenheid tot parkeren te bieden voor uitsluitend mindervalide bezoekers van het badhotel. Met een slagboom wordt het gebruik hiervan gereguleerd.

De huidige inrichting van de wegen van en naar Midsland aan Zee, waarbij geen sprake is van congestie, is voldoende om de verkeersgeneratie op te vangen. Als eerder aangegeven, geldt verder dat het plangebied goed met openbaar vervoer is te bereiken. Op beperkte loopafstand bevindt zich een bushalte. Ook wat betreft parkeren wordt uitgegaan van een voldoende maatwerkoplossing. Circa 250 m ten zuiden van het hotel is verder voor eventuele overloop nog een openbare parkeerplaats beschikbaar. Deze openbare parkeerplaats biedt ruimte voor circa 175 auto's en is meestal maar voor een klein deel bezet. Het zeer beperkte aantal bezoekers van het restaurant dat met de auto komt kan gebruik maken van deze openbare parkeerplaats.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de

m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De realisatie van het badhotel is in te delen in categorie D 10 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.:

D 10 (onder c): De aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen.

In gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op:

1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,

2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,

3°. 100 ligplaatsen of meer of

4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Deze drempelwaarde wordt met de ontwikkeling uit dit bestemmingsplan niet overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond van artikel 2, lid 5 Besluit m.e.r. dient de initiatiefnemer in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag. Hierin wordt ingegaan op de vraag of de activiteit mogelijk tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan leiden. Tevens zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds onderzocht.

Door het bevoegd gezag, in deze de gemeente, zal op grond van de aanmeldnotitie binnen 6 weken na indiening worden beslist of een milieueffectrapportage voor een planvoornemen moet worden opgesteld.

In het kader van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan is namens initiatiefnemer een aanmeldnotitie bij de gemeente ingediend. Geadviseerd wordt om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Het besluit wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

4.10 Waterparagraaf

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte watertoets. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van dit bestemmingsplan is op 3 augustus 2017 advies gevraagd aan Wetterskip Fryslân. De uitkomst is dat normale watertoetsprocedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat het Wetterskip een planspecifiek advies uitbrengt. Dit advies is ontvangen op 5 september 2017 en opgenomen in Bijlage 12.

In het wateradvies wordt allereerst geadviseerd om het plan voor te leggen aan Rijkswaterstaat Noord-Nederland. Rijkswaterstaat Noord-Nederland is de waterkeringbeheerder van de kering in het duingebied waarbinnen het plangebied valt. Deze primaire kering beschermt het achterland tegen overstromingen uit de Noordzee. Reeds in 2014 is afstemming gezocht met Rijkswaterstaat over de plannen. De reactie van Rijkswaterstaat is opgenomen in Bijlage 13. Op grond van berekeningen is aangetoond dat de waterveiligheid niet in het geding komt, wanneer het planvoornemen wordt gerealiseerd. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden, waarover de volgende gemaakte zijn

gemaakt:

1. in het bouwplan is geen kelder voorzien;
2. er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, dit houdt in dat er geen zand van de bouwplaats wordt afgevoerd;
3. gezien het feit dat het hotel mogelijk in de toekomstige waterkering staat, er vanuit de Waterwet en de Beleidslijn Kust beperkingen aan het gebruik en beheer van het toekomstig hotel kunnen worden opgelegd. Deze beperkingen zijn er vooral op gericht om een natuurlijke aanwas van de duinen niet te belemmeren.

De vergunningaanvrager en erfpachter is zich hiervan bewust en vindt dat geen bezwaar. In de regels van het bestemmingsplan is ondergronds bouwen uitgesloten en in het planvoornemen wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.

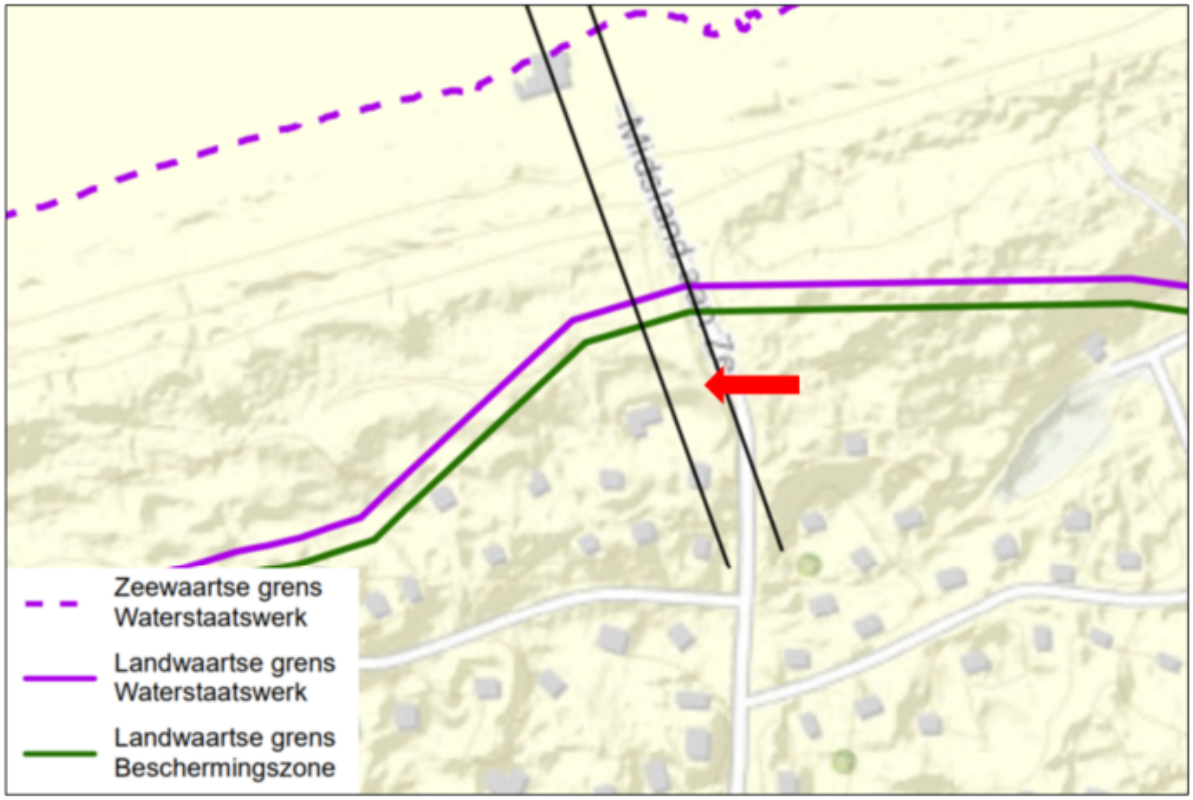
Op 14 februari 2017 is het Besluit Legger Waterwet Verruiming primaire waterkering Terschelling genomen. Hierin is de ligging van de verruimde dijkring op Terschelling voor de zandige primaire waterkering vastgesteld. In de legger staat het waterstaatwerk omschreven zoals het conform de daaraan te stellen normen moet voldoen. Deze veiligheidsnorm is opgenomen in de Waterwet, bijlage II. Het maatgevende profiel om te kunnen voldoen aan deze norm is in deze legger vastgelegd. Voor de zandige primaire waterkering op Terschelling betekent deze norm dat de overschrijdingskans 1/2000e per jaar is.

Een onderdeel van de legger is een overzichtskaart waarop de ligging van de waterstaatswerken en de daaraan grenzende beschermingszone staat aangegeven. De zandige primaire waterkering op Terschelling bestaat uit twee delen:

- de brede waterkeringen lopen door de duinen ten oosten en westen van de smalle kering;
- de smalle waterkering in het noorden van het eiland langs de zeereep tussen paal 8 en 12.



Figuur 7. Overzicht ligging waterstaatswerk Terschelling



Figuur 8. Uitsnede bovenaanzicht ligging waterstaatswerk (kaart 6)

Op de kaart met het bovenaanzicht van de ligging van het waterstaatswerk is te zien dat zowel de landwaartse grens van het waterstaatswerk als ook die van de beschermingszone ten noorden van het plangebied lopen. Het plangebied ligt wel binnen het gebied waarop de primaire waterkering, inclusief beschermingszones geprojecteerd is. De primaire waterkering en de beschermingszone raken alleen het noordelijk deel van het plangebied, hier is de bestemming Natuur van toepassing. Binnen deze bestemming zijn geen bouwmogelijkheden voorzien. Er is derhalve voor dit aspect geen watervergunning nodig.

Een ander aandachtspunt in de watertoets is de toename van het verhard oppervlak. Het Wetterskip hanteert hiervoor een compensatienorm van 10 %. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m². Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met meer dan 1.500 m² in het buitengebied. Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool de verharding wordt afgekoppeld. Hierdoor wordt het oppervlaktewater extra belast. Om overlast te voorkomen adviseert het Wetterskip in de meeste situaties om de toename verhard oppervlak te compenseren door nieuw oppervlaktewater aan te leggen.

Het voorliggende plangebied ligt in een gebied waarin het Wetterskip geen oppervlaktewaterpeil beheert, ook is in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig. In voorliggend geval wordt daarom niet gevraagd om compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Wel wordt geadviseerd om voorzieningen aan te leggen om het hemelwater op te vangen en te infiltreren in de ondergrond, bijvoorbeeld een wadi of grindkoffer. Hiermee kan worden voorkomen dat lokaal wateroverlast ontstaat. Om lokale wateroverlast te voorkomen is in het planvoornemen verwerkt dat hemelwater wordt afgekoppeld en teruggebracht in de grond via infiltratiekisten.

Tot slot moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlakte water terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechnieken moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig te bouwen met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het daarnaast belangrijk om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Met in acht neming van bovenstaande adviezen en voorwaarden kan worden geconcludeerd dat het plan voor wat betreft het wateraspect uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Algemene bestemmingen

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van een afwijking met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% afgeweken wordt. Het gaat dan om incidentele gevallen waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken. De 10%-regeling geldt overigens niet voor de oppervlaktematen.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor het bouwen of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het huidige gebruik mag worden voortgezet in die zin dat de gronden niet minder geschikt mogen worden voor de verwerkelijking van de nieuwe bestemming. Het overgangsrecht is er namelijk op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of dat het gebruik ervan zal worden beëindigd, zodat de situatie overeen zal stemmen met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.3 Afzonderlijke bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een plan op maat voor het voorgenomen badhotel bij Midsland aan Zee. Aangesloten is bij de huidige gemeentelijke bestemmingsplansystematiek. Daar waar nodig zijn concrete regels voor het planvoornemen gesteld. Verder zijn generieke, in de gemeente veelgebruikte regelingen betrokken. Hierna volgt kort de omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en hoe die in de regels zijn opgenomen.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van het badhotel en restaurant. De gronden zijn daarnaast in beperkte mate bedoeld voor (ontsluitings)wegen en paden, parkeervoorzieningen en water. Voor de bouw van gebouwen geldt dat per bestemmingsvlak uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf mogen worden gebouwd. De bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan.

De maximale bouwhoogten van de gebouwen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en afgestemd op het concrete bouwplan. Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan. Voor het plan gelden specifieke bouwaanduidingen die zien op het ter plaatse geldende peil waarmee de bodemhoogte/maaiveld (mv) boven NAP (het Normaal Amsterdams Peil) is vastgelegd. In het noordelijke bouwvlak, dat is aangewezen als "peil 1", wordt uitgegaan van een hoogte van 15,5 m +mv. Voor het

zuidelijke bouwvlak betreffende "peil 2" geldt 9,3 m +mv. Op grond hiervan kan de maximale bouwhoogten van de bebouwing worden bepaald.

Natuur

Een deel van de gronden in het plangebied is bestemd voor 'Natuur'. Deze gronden behoren niet tot het horecaperceel en zijn in aansluiting op de omgeving bestemd voor het beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Tevens zijn de gronden bedoeld voor zeewering, waterhuishouding, waterwinning en extensief dagrecreatief gebruik.

'Waterstaat - Waterkering' en "vrijwaringszone - dijk"

Op grond van artikel 2.3.3 van het Barro zijn de gronden die behoren tot de primaire waterkering en de bijbehorende vrijwaringszone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk".

Vrijwaringszone - duin

Het hele plangebied is aangeduid als "vrijwaringszone - duin". De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn, naast de andere geldende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de primaire waterkering.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie
Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Bro aangegeven. Dit bestemmingsplan ziet toe op de bouw van een hotel en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro onder b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen".

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Onderzoeks- en plankosten
De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de ontwikkelende partij gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding. In de tussen partijen af te sluiten anterieure overeenkomst worden de kostenafspraken vastgelegd.

Realisatiekosten en financiële uitvoerbaarheid
Initiatiefnemer van het planvoornemen van dit bestemmingsplan is een private partij; te weten Strandhotel Midsland aan Zee bv. De kosten voor realisatie van het planvoornemen komen voor rekening van dit bedrijf. Strandhotel Midsland aan Zee bv heeft hiervoor een exploitatiebegroting gemaakt. Op grond daarvan mag in redelijkheid worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling kan worden uitgevoerd.

Planschade
Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de initiatiefnemer gedragen. De hierover gemaakte afspraken worden in de tussen initiatiefnemer en gemeente overeengekomen anterieure overeenkomst opgenomen.

Conclusie
Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen de gemeente en initiatiefnemer te ondertekenen afzonderlijke anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet zijn getekend vóór vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

6.2.1 Historie ingekomen reacties op het planvoornemen

Met voorliggend bestemmingsplan wordt niet voor het eerst een ruimtelijke procedure voor het planvoornemen doorlopen. Gedurende de eerdere procedures zijn naast bezwaren ten aanzien van de gevolgde procedure bezwaarpunten aangediend tegen de aspecten: verkeer en parkeren, ecologie, beddenboekhouding, kustfundament, strijdigheid met het Barro en economische uitvoerbaarheid. Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is nadrukkelijke aandacht geweest voor bovengenoemde aspecten en is de uitvoerbaarheid ten aanzien hiervan onderbouwd, waar nodig met specifiek onderzoek.

6.2.2 Ingekomen zienswijzen

Na afloop van de termijn voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zullen de ingekomen zienswijzen worden samengevat en worden voorzien van een gemeentelijke reactie. De resultaten hiervan zullen in deze paragraaf worden opgenomen.

6.2.3 Ingekomen overlegreacties

Op 21 november 2018 is een advisering ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van de provincie Fryslân ontvangen.

De provincie Fryslân maakt de volgende opmerkingen:

a. Op hoofdlijnen kan de provincie vanuit de provinciale belangen met het plan en de daaraan ten grondslag liggende onderbouwing instemmen.
b. De toelichting beschrijft de beoogde situatie en de kwaliteiten van het hotel zelf op deze locatie, met name beoordeeld vanuit de hotelfunctie zelf. Voor wat betreft de effecten op de omgeving beperkt de toelichting zich tot het benoemen van de inpassing van het hotel in engere zin, met twee nieuwe duinwallen die worden gerealiseerd als onderdeel van de verlegging van de strandopgang. Ook wordt ingegaan op de welstandsbeoordeling. Geconstateerd moet worden dat het hotel relatief hoog komt te liggen en daarmee blikvanger zal zijn, zowel vanaf de kust-/strandzijde als vanaf het achterliggende (recreatie-) gebied. De provincie is van mening dat, mede op grond van artikel 2.1.1, lid 3 van de Verordening Romte, dat de toelichting in een bredere analyse en beoordeling moet ingaan op de landschappelijke situatie na realisatie en op de inpassing binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, ook gelet op schaal en massa van de bebouwing. In die analyse kan gerefereerd worden aan de bestaande planologische mogelijkheden, maar die ontslaan op zichzelf niet van de verplichting tot beoordeling en motivering van de nieuwe situatie.
c. Het uitgangspunt dat de bouwmassa overeenkomt met de mogelijkheden van het vigerende plan uit 1986. Geconstateerd wordt dat er een verschil in de goothoogte is: die was 3,5 m en is nu in de planregels op 7 m gesteld. Kijkend naar de bouwtekening lijkt het er op dat de goot beperkt blijft tot genoemde 3,5 m.

Reactie van de gemeente:

a. De gemeente kan zich vinden in de gemaakte opmerking.
b. In de toelichting, paragraaf 2.2, is een bredere analyse en beoordeling opgenomen die ingaat de landschappelijke situatie na realisatie van het badhotel. De inpassing gaat in op de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, ook gelet op schaal en massa van de bebouwing. In deze landschappelijke analyse is tevens rekening gehouden met de aandachtspunten die naar voren zijn gebracht door Staatsbosbeheer. Hierbij gaat het met name om een landschappelijke inpassing waarbij de geparkeerde voertuigen op het terrein van het badhotel uit het zicht zijn.
c. De goothoogte voor bedrijfsgebouwen en overkappingen is teruggebracht naar 3,50 m. Aangegeven is dat een dakopbouw op de verdiepingsmuur zoals weergegeven in Bijlage 2 bij de regels

"bouwtekening" ten hoogste 7,00 m mag bedragen, dit in afwijking van artikel 2 'Wijze van meten'.

bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

ontwerp

gemeente Terschelling



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij de toelichting

Badhotel Midsland aan Zee

ontwerp 11-10-2021

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting **5**

Bijlage 1	**Coördinatiebesluit**	**7**
Bijlage 2	**Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State**	**29**
Bijlage 3	**Landschappelijke inpassing**	**41**
Bijlage 4	**Nut en noodzaak Ontwikkeling Badhotel Midsland**	**45**
Bijlage 5	**Onderzoek bezoekersprofielen Friese Waddeneilanden**	**77**
Bijlage 6	**Advies Hûs en Hiem**	**87**
Bijlage 7	**Archeologisch onderzoek**	**91**
Bijlage 8	**Bodemonderzoek**	**97**
Bijlage 9	**Natuurwaardenonderzoek**	**103**
Bijlage 10	**2021 Quickscan Badhotel Midsland aan Zee**	**189**
Bijlage 11	**Stikstofdepositieonderzoek**	**197**
Bijlage 12	**Wateradvies**	**221**
Bijlage 13	**Correspondentie Rijkswaterstaat**	**227**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Coördinatiebesluit

gemeente Terschelling

Raadsbesluit

Onderwerp: **Toepassen coördinatieregeling bij herstelbesluit Badhotel Midsland aan Zee**

Jaar/nummer: **2017 / 65**

De raad van de gemeente Terschelling;

BESLUIT:

Gezien het gemeenteblad over de *Toepassing coördinatieregeling bij herstelbesluit Badhotel Midsland aan Zee;*

Gezien de coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening;

De gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan voor de locatie van het project badhotel Midsland aan Zee en het te nemen herstelbesluit over de omgevingsvergunning voor het badhotel Midsland aan Zee.

Terschelling, 26 september 2017
De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

N.E. de Jong-de Vries,
loco-griffier

J.B. Wassink,
voorzitter

gemeente Terschelling Gemeenteblad

Onderwerp: Toepassen coördinatieregeling bij herstelbesluit Badhotel Midsland aan Zee

Jaar/nummer: 2017 / 65

In behandeling bij: Wethouder Hoekstra - Sikkema

Voorstel

De coördinatieregeling ex. artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) van toepassing verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en het te nemen herstelbesluit over de omgevingsvergunning voor badhotel Midsland aan Zee.

Samenvatting

Op 14 april 2017 heeft de rechtbank de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie aan Midsland aan Zee 459a vernietigd. Daarom moet het college van burgemeester en wethouders van Terschelling opnieuw besluiten op deze aanvraag. Hierbij wil het college de coördinatieregeling van de Wro toepassen.

Historie

Op 30 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders aan Van Wijnen Recreatiebouw b.v. meegedeeld dat er van rechtswege een vergunning is verleend voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie aan Midsland aan Zee 459a. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Op 23 september 2014 heeft de raad van de gemeente Terschelling de beheersverordening Natuurgebieden (hierna: beheersverordening) vastgesteld. Door het opnemen van een horecabestemming voor de locatie Midsland aan Zee 459a in de beheersverordening Natuurgebieden is de aanvraag voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie in principe gehonoreerd door de raad van de gemeente Terschelling.
Begin 2015 heeft het college het bezwaar tegen de van rechtswege verleende vergunning van 30 juni 2014 ongegrond verklaard. De bezwaarmakers hebben hiertegen beroep ingesteld.
Vervolgens is er op 13 juli 2016 naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie. Het ingestelde beroep had mede betrekking op dit besluit. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard, omdat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is verklaard en achteraf bezien vastgesteld moet worden dat de verkeerde procedure is gevolgd. De bestreden besluiten zijn vernietigd en het college van burgemeester en wethouders moet opnieuw op de gewijzigde aanvraag beslissen. Hierbij moet toepassing worden gegeven aan artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan zee en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van het onderhavige artikel 6.

Toelichting

Omdat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is verklaard, kan dit artikel niet meer worden toegepast. In plaats daarvan moet totdat een daartoe

strekkend planologisch regime is vastgesteld, ten aanzien van het bestemmingsvlak artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee worden toegepast. Er zitten een aantal verschillen tussen artikel 7 van de beheersverordening en artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee. Deze verschillen zijn aangegeven in bijlage 1.
Hoewel artikel 7 van de verordening onverbindend is verklaard, gelden de andere regels uit de verordening wel. Omdat er verschillen tussen deze regelingen zitten, geeft dit onduidelijkheid en is toepassing in de praktijk erg lastig.
Door het toepassen van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro) kunnen de procedures voor de omgevingsvergunning en een bestemmingsplan gezamenlijk worden doorlopen en wordt er meer duidelijkheid gecreëerd. Dit blijven wel afzonderlijke besluiten met hun eigen toetsingskader.

- Het toepassen van de coördinatieregeling kent meerdere voordelen: Veel snellere wettelijke procedure van ongeveer 6 maanden, exclusief de inhoudelijke voorbereiding. De rechtsbeschermingsfase loopt sneller omdat de bezwaarschriftencommissie en rechtbank worden overgeslagen: het besluit wordt alleen één keer door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State getoetst. Dit scheelt gemiddeld anderhalf tot twee jaar proceduretijd.
- Toepassing geeft meer zekerheid voor de toekomst: er hoeft niet voor iedere minimale wijziging opnieuw een afwijkingsprocedure te worden doorlopen.
- Toepassing van de coördinatieregeling maakt de situatie overzichtelijk. Er is sprake van één voorbereidingsprocedure en afhandeling van de beroepen gebeurt in één keer. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten is beter zichtbaar en belanghebbenden hebben eerder duidelijkheid en zekerheid over hun zienswijzen.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

De inzet van coördinatie vereist allereerst een besluit van de gemeenteraad tot toepassing van de coördinatieregeling. Hierop heeft het voorliggende raadsvoorstel betrekking. Bij de toepassing van de coördinatieregeling voor een project geldt één procedure voor alle onder de coördinatie gebrachte besluiten. Uitgangspunt voor het coördinatietraject is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
Het toepassen van de coördinatieregeling is niet zonder risico's. De rechter heeft nog niet geoordeeld over de inhoud van het besluit. Daarnaast kunnen de omstandigheden en hogere regelgeving gewijzigd zijn. Overigens geldt dit ook voor andere mogelijke opties voor het nemen van een herstelbesluit. Door aanvrager te verzoeken reeds thans alle benodigde onderzoeken op te stellen en de al aanwezige te actualiseren, wordt dit risico verkleind.
De gemeenteraad wordt volgens de gewone procedure betrokken bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

N.v.t.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

N.v.t.

Communicatie/interactiviteit

N.v.t.

Advies van de raadscommissie

-

Ter inzage liggende stukken

1. Overzicht verschillen in regelgeving bestemmingsplan en Beheersverordening
2. Coördinatieregeling Wro (artikel 3.30 Wro en verder).
3. Uitspraak rechtbank Noord-Nederland d.d. 14 april 2017.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 23 mei 2017
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester

Bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986	Beheersverordening Natuurgebieden 2014	Opmerkingen	Bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee 2018
Bebouwings- cq bestemmingsgrens omvat de gehele kavel	Bestemming geldt voor de gehele kavel.		Bestemming geldt voor de gehele kavel.
Bebouwingsvlak hierin gearceerd	Bouwvlak is hierin aangegeven.		Bouwvlak is hierin aangegeven.
Artikel 6: Restaurant-hotel	Artikel 7 HORECA		Artikel 3 HORECA
Algemene bepalingen	7.1 Bestemmingsomschrijving		3.1 Bestemmingsregels
A. De op de kaart voor restaurant-hotel aangewezen gronden zijn	De voor "horeca"aangewezen gronden zijn bestemd voor:		De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
bestemd voor een restaurant met beperkte logiesaccomodatie,	a. bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeels-	*De mogelijkheid van een bedrijfswoning, personeelsverblijven en*	a. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen
met de daarbij horende andere bouwwerken en andere werken,	verblijven, en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in	*overkappingen zijn toegevoegd .*	ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4,
met dien verstande dat:	categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aandui-		uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding
	ding "horeca van categorie 4", zoals bedoeld in bijlage 4 behorende		“horeca van categorie 4”, zoals bedoeld in
1.gebouw uitsluitend binnen het als zodanig op de kaart aangegeven	bij deze regels indeling horecabedrijven",		bijlage 1 behorende bij deze regels 'Indeling horecabedrijven',
bebouwingsvlak mag worden gebouwd.	alsmede in beperkte mate voor:		alsmede in beperkte mate voor:
2.de bebouwde oppervlakte ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak	b. bestaande wegen en paden;		b. terrassen, aansluitend gelegen aan het hotel tot een gezamenlijke
zal bedragen.	c. water;		oppervlakte van ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwvlak
70% van 25 x 55 meter is 962,5 m2	met de daarbij behorende:		voor het hoofdgebouw;
3.de goot- of boeiboordhoogte van het gebouw ten hoogste	d. tuinen, erven en terreinen;		c. (ontsluitings)wegen en paden;
3,50 m zal bedragen	e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.		d. parkeervoorzieningen;
4.het gebouw van een kap zal zijn voorzien, waarvan de helling			e. water,
ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden zal bedragen	7.2 Bouwregels		
5. De nokhoogte van het gebouw ten hoogste 12,50 m zal bedragen	7.2.1 Gebouwen en overkappingen.		met de daarbij behorende:
6.de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 2,00 m zal bedragen	Voor het bouwen van de lid 7.1 onder a. genoemde bouwwerken		f. tuinen, erven en terreinen;
	gelden de volgende regels:		g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Gebruiksbepalingen	a. per bestemmingsvak zullen uitsluitend bouwwerken voor één		
B. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, is het	horecabedrijf worden gebouwd.		3.2 Bouwregels
verboden de gronden en gebouwen te gebruiken, in gebruik te geven	b. de bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en perso-		3.2.1 Ondergronds bouwen
of te laten gebruiken op een wijze of tpt doel strijdig met de aan de	neelsverblijven, en overkappingen worden binnen een bouwvlak	*Het bouwvlak is ongewijzigd, in bestemmingsplan max. 70% bebouwd,*	Er mogen geen ondergrondse bouwwerken worden
grond gegeven bestemming, zoals omschreven in lid.A.	gebouwd.	*in Beheersverordening 100 % bebouwing toegestaan.*	opgericht, met inbegrip van kelders.
C. Het gestelde in lid. B. is niet van toepassing op het gebruik dat	c. de bedrijfswoning en personeelsverblijven maken onderdeel uit		
bestond ten tijde van het onherroeppelijk worden van dit plan,	van de bedrijfsgebouwen;		3.2.2 Gebouwen en overkappingen
zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van	d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de		Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a genoemde
het gebruik overeenkomstig de bestemming naar de aard en omvang	bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m2;		bouwwerken gelden de volgende regels:
niet wordt vergroot.	e. de oppervlakte van het woongedeelte voor het (tijdelijk)		a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend bouwwerken
D. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid. B.	personeel bedraagt maximaal 3% van de gezamenlijke		voor één horecabedrijf worden gebouwd;
gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou	oppervlakte van de gebouwen op het perceel;		b. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik,	f. de goothoogte van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfs-	*De goothoogte is met 0,50 m toegenomen.*	c. de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen worden
behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een	woning en personeelsverblijven, en/of overkappingen zal ten		binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat op
zodanige beperking rechtvaardigen.	hoogste 4,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande		gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen"
E. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid D. wordt in ieder	goothoogte indien deze meer bedraagt;		uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan;
geval niet aangemerkt:	g. de dakhelling van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfs-	*Een minimale dakhelling is vervallen.*	d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen
1. het gebruik van gronden en gebouwen als agrarisch bedrijf, als	woning en personeelsverblijven, en/of overkappingen zal ten	*De maximale dakhelling is ongewijzigd.*	zal ten hoogste 3,50 m bedragen, met dien verstande dat,
ambachtelijk of industrieel bedrijf en als winkel;	hoogste 60 graden bedragen;		in afwijking van het bepaalde in dit lid en artikel 2 lid 2.2,
2. het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning	h. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfs-		de bouwhoogte van de dakopbouw op de verdiepingsmuur
3. het gebruik van de gebouwen als logiesplaats voor meer dan 30	woning en personeelsverblijven, en/of overkappingen zal ten		zoals weergegeven in Bijlage 2 bij deze regels "bouwtekening"
personen.	hoogste 12,50 m bedragen, danwel ten hoogste de bestaande	*De maximale bouwhoogte is ongewijzigd.*	ten hoogste 7,00 m mag bedragen;
4. het gebruik van de gebouwen als bar-dancing of als bowling(centrum)	bouwhoogte indien deze meer bedraagt.		e. de dakhelling van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen
of een naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieve functie.	7.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	*Het aantal personen voor logiesverblijf is niet vastgelegd.*	zal ten hoogste 60 graden bedragen;
	Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde,	*Bar-dancing en bowlingcentrum zijn niet meer uitgesloten.*	f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen
	gelden de volgende regels:		zal ten hoogste 12,50 m bedragen;
	a. de bouwhoogte van vlaggemasten mag ten hoogste 10,00 m		g. de bouwhoogte van een bijgebouw op gronden ter plaatse
	bedragen;		van de aanduiding "bijgebouwen" zal ten hoogste 4 m bedragen.
	b. er zullen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;		
	c. de bouwhoogte van terrasschermen op terrassen zal ten hoogste		3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
	2,00 m bedragen;		Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen
	d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde,		zijnde, gelden de volgende regels:
	zal ten hoogste 5,00 m bedragen;		a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 10,00 m
			bedragen;
	7.3 Specifieke gebruiksregels		b. er zullen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
	Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval		c. de bouwhoogte van terrasschermen op terrassen zal ten
	gerekend:		hoogste 2,00 m bedragen;
	a. het gebruik van de gronden als terras met een oppervlakte groter	*Maximum oppervlak terras is vastgelegd.*	d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
	50% van de oppervlakte van het bouwvlak en anders dan aansluitend		zal ten hoogste 5,00 m bedragen.
	aan het hotel;		
	b. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;	Het verbod op zelfstandige appartementen is ongewijzigd.	3.3 Specifieke gebruiksregels
	c. het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur.	Verplichting bedrijfsmatige exploitatie is toegevoegd.	Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval
			gerekend:
			a. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;
			het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur.

Bijlage 2: coördinatieregeling Wro (artikel 3.30 Wro e.v.)

In het kort de uitgangspunten van artikel 3.30 e.v. Wet ruimtelijke ordening:

- Afdeling 3.6 Wro, wordt door Chw verplicht voorgeschreven voor gemeentelijke of regionale projecten van nationale betekenis (dit is in casu niet aan de orde); voor de rest facultatief
- Wanneer mogelijk? Het moet noodzakelijk zijn ivm verwezenlijking gemeentelijk beleid (dit is al snel het geval en de rechter zal dit zeer terughoudend toetsen)
- Wie besluit tot coördinatie? gemeenteraad ogv art. 3.30 Wro (specifieke gevallen of algemene categorieën)
- Gecoördineerde voorbereiding door B & W ogv art. 3.31 Wro; alle besluiten met uov voorbereid; ook bestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit kan meegaan in coördinatie
- Alle besluiten wachten op besluit met “langste proceduretijd” (in casu het bestemmingsplan)
- Geen inhoudelijke coördinatie, het blijven afzonderlijke besluiten
- In beroepsfase wel gezamenlijk als één besluit aangemerkt (artikel 8.3 Wro); in eerste en enige aanleg voor beroep naar de Raad van State (omdat het bestemmingsplan erbij zit), maar wel elk besluit wordt getoetst aan verschillende beoordelingskaders (ABRvS 4 april 2012, nr. 201107810/1/A1)
- De Raad van State dient binnen 6 maanden na ontvangst van het verweerschrift op het beroep te beslissen (artikel 8.2. lid 2 Wro)
- Het is overigens niet verplicht om alles tegelijk te coördineren, dus mag gefaseerd (zie ABRvS 21 maart 2012, nr. 201007818/1/R3)

Uitgebreidere informatie:

Doel

De coördinatieregeling is een instrument om verschillende procedures die noodzakelijk zijn voor vergunningverlening gezamenlijk te doorlopen. Hieronder wordt met name ingegaan op de coördinatie in een bestemmingsplanproces en de projectomgevingsvergunning.

Coördinatiebesluit

In artikel 3.30 Wro is de mogelijkheid opgenomen om de voorbereiding en bekendmaking ter ondersteuning van ruimtelijk beleid van de gemeente gecoördineerd te behandelen. De

coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse vergunningenprocedures gelijktijdig worden doorlopen.
Zo kan bijv. de procedure voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gelijktijdig meegenomen in de procedure voor een daartoe benodigde bestemmingsplanherziening. Andere vergunningen, zoals bijvoorbeeld een horecavergunning of kapvergunning kunnen ook meegenomen worden, maar dit hoeft niet. Voor aanvang van de procedure, om een aantal activiteiten gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken, dient de raad een besluit te hebben genomen waaruit blijkt dat hij daarmee instemt. Er zijn twee mogelijkheden. De eerste is dat de raad een apart besluit neemt voor elk specifiek project apart. De andere is dat de raad bij verordening aangeeft in welke gevallen het wenselijk is om de coördinatieregeling toe te passen. Het coördinatiebesluit is niet zelfstandig appellabel.

Procedure

Na het coördinatiebesluit door de raad is de bestemmingsplanprocedure van toepassing op alle andere procedures die nodig zijn om de overige besluiten te kunnen nemen. Een punt van aandacht is dat een bestemmingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak. Het bestemmingsplan treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (schorsing inwerkingtreding). De coördinatieregeling lijkt voorbij te gaan aan de vraag of voor de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning om bijv. te bouwen mag worden verstrekt. Gelet op het doel van de regeling lijkt het erop dat de omgevingsvergunning ook voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mag worden verstrekt en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig bekend mag worden gemaakt met het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Het is raadzaam om in ieder geval te wachten tot na de vaststelling van het bestemmingsplan in de raad.

Beroep

Tegen de besluiten die door middel van die gecoördineerde voorbereidingsprocedure tot stand zijn gekomen kan beroep ingesteld worden. Op basis van artikel 8.3 Wro is er één beroepsprocedure bij één instantie; de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State dient binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift op het beroep te beslissen in plaats van binnen de gebruikelijke 12 maanden (termijn van orde).

de Rechtspraak

Rechtbank
Noord-Nederland

[X] AANTEKENEN [ ] PER POST [ ] PER FAX

Van Wijnen Recreatiebouw

Postbus 200
7400 AE Deventer

Afdeling bestuursrecht

bezoekadres
Guyotplein 1
9712 NX Groningen
Openingstijden van
08.30-17.00 uur

correspondentieadres
Postbus 150
9700 AD Groningen

t (088) 361 14 35 algemeen
t (088) 361 13 33 belasting
f (088) 361 02 26 algemeen
f (088) 361 02 37 belasting
www.rechtspraak.nl

datum	14 april 2017
onderdeel	Team WABO (milieu), BK en overig
contactpersoon	mevr M. Rozendal
doorkiesnummer	(088) 361 13 33
ons kenmerk	zaaknummers LEE 15 / 3636, LEE 15 / 3614 en LEE 15 / 3476
uw kenmerk	
bijlage(n)	
faxnummer afdeling	(088) 361 02 37
onderwerp	het beroep van , het beroep van Stichting ons Schellingerland en het beroep van

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

Geachte heer/mevrouw,

Over de beroepen met zaaknummers LEE 15 / 3636, LEE 15 / 3614 en LEE 15 / 3476 deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u de zaaknummers te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier

BE023

AFSCHRIFT

uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Zittingsplaats Leeuwarden

Bestuursrecht

zaaknummers: LEE 15/3636, LEE 15/3614 en LEE 15/3476

uitspraak van de meervoudige kamer van 14 april 2017 in de zaak tussen

Stichting ons Schellingerland,
(gemachtigde: mr. J.W. Spanjer)

samen te noemen eisers;

en

het college van burgemeester en wethouders van Terschelling, verweerder,

Als **derde-partij** heeft aan het geding deelgenomen: **van Wijnen Recreatiebouw b.v.**

Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2014 (het primaire besluit) heeft verweerder meegedeeld dat van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend aan van Wijnen Recreatiebouw b.v. (vergunninghouder) voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie E, nummer 644, plaatselijk bekend Midsland aan Zee 459a te Midsland.

Bij besluit van 7 augustus 2015 (bestreden besluit I) heeft verweerder het bezwaar, onder aanvulling van de motivering, ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit hebben eisers beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 13 juli 2016 (bestreden besluit II) heeft verweerder naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan van vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie.

Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het beroep van rechtswege mede betrekking op het besluit 13 juli 2016, nu dit besluit niet aan de bezwaren van eisers tegemoet komt.

De zaak is behandeld op de zitting van 17 januari 2016. Voor Stichting ons Schellingerland zijn en mr. J.W. Spanjer verschenen.

bijgestaan door hun gemachtigde. Eiseres is verschenen. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. S. van Velsen. Namens vergunninghouder is verschenen.

Overwegingen

1. Bij haar oordeelsvorming betrekt de rechtbank de navolgende feiten en omstandigheden.

1.1. Op 28 mei 2013 heeft vergunninghouder een aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van een restaurant met hotelappartementen.

1.2. Bij brief van 26 juni 2013 heeft verweerder vergunninghouder verzocht de aanvraag aan te vullen. Verweerder heeft hierbij bepaald dat de beslistermijn weer gaat lopen op de dag waarop alle gevraagde gegevens zijn ontvangen. Een lijst met documenten die nog moeten worden aangeleverd, is bijgevoegd. Verweerder heeft vergunninghouder een termijn gegund van 16 weken, alvorens van de mogelijkheid tot het buiten behandeling stellen van de aanvraag gebruik zal worden gemaakt.

1.3. Bij brief van 9 oktober 2013 heeft vergunninghouder aangegeven dat de termijn voor het indienen van aanvullende informatie niet zal worden gehaald. Verzocht is om nader uitstel tot 8 weken nadat verweerder de plannen positief heeft beoordeeld. Dit uitstel is toegekend door verweerder bij mail van 16 oktober 2016.

1.4. Bij brief van 21 maart 2014 heeft verweerder de beslistermijn met zes weken verlengd. Hierbij is aangegeven dat verweerder uiterlijk 7 april 2014 een beslissing moet nemen.

1.5. Bij besluit van 30 juni 2014 heeft verweerder meegedeeld dat van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend aan van Wijnen Recreatiebouw b.v. voor de nieuwbouw

van een restaurant met logiesfunctie op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie E, nummer 644, plaatselijk bekend Midsland aan Zee 459a te Midsland.

1.6. Eisers hebben tegen dit besluit bezwaar gemaakt.

1.7. De raad van de gemeente Terschelling heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening Natuurgebieden vastgesteld.

1.8. Eisers zijn naar aanleiding van hun bezwaren op 23 oktober 2014 gehoord door de commissie van advies voor de bezwaarschriften.

1.9. In haar advies van 27 januari 2015 komt de commissie tot de conclusie dat enkele bezwaarmakers niet ontvankelijk verklaard moeten worden aangezien deze bezwaarmakers niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Voorts adviseert de commissie de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

1.10. Verweerder heeft bij bestreden besluit I enkele bezwaren niet-ontvankelijk geacht en in afwijking van het advies de overige bezwaren ongegrond verklaard.

1.11. Bij besluit van 13 juli 2016 (bestreden besluit II) heeft verweerder naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan van vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie.

Ten aanzien van het besluit van 13 juli 2016.

2.1. Op 4 juli 2016 heeft vergunninghouder wijzigingstekeningen ingediend. Verweerder heeft hierin aanleiding gezien om dit gewijzigde bouwplan te vergunnen. Verweerder is van mening dat er sprake is van een ondergeschikte wijziging van het bouwplan, aangezien er niets aan het uiterlijk van het bouwplan verandert en er geen sprake is van constructieve wijzigingen. Aan vergunninghouder is bij besluit van 13 juli 2016 vergund dat op de begane grond twee extra (slaap)kamers worden gerealiseerd en een extra badkamer. Hiervoor worden binnenwanden verplaatst. Op de eerste en tweede verdieping worden in plaats van "zalen" en onbenoemde ruimtes 11 (slaap)kamers gerealiseerd. De indeling van de verdiepingen wijzigt door het plaatsen van wanden. Verder worden meerdere trappen gerealiseerd die een verbinding maken tussen de eerste en tweede verdieping.

2.2. Eisers zijn van mening dat de in het bestreden besluit opgenomen wijzigingen leiden tot een ander bouwplan, waarvoor een nieuwe aanvraag om een omgevingsvergunning is vereist. Er is geen sprake van ondergeschikte wijzigingen van het plan. De wijzigingen zijn, in verhouding tot de totale omvang van het bouwplan, grootschalig; meer dan 60% van de totale oppervlakte van het bouwplan wordt gewijzigd. Voorts zal door de toevoeging van 11 extra grote (slaap)kamers de planologische uitstraling van het gebouw ingrijpend wijzigen.

2.3. De rechtbank overweegt als volgt. Indien hangende een bezwaar- of beroepsprocedure over een omgevingsvergunning desgevraagd omgevingsvergunning wordt verleend voor een wijziging van het betrokken bouwplan, is op dat wijzigingsbesluit artikel 6:19 van de Awb van toepassing, mits de betreffende wijziging van ondergeschikte aard is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat voor een dergelijke wijziging volgens vaste jurisprudentie geen nieuwe aanvraag zou behoeven te worden ingediend. Daarbij dient de vraag of de wijziging van ondergeschikte aard is, per concreet geval te worden beantwoord.

Vergelijk ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, (AbRS) van 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2214. De rechtbank is in het onderhavige geval van oordeel dat er sprake is van een wijziging van ondergeschikte aard. Het uiterlijk van het bouwplan wijzigt niet. Ook al wordt intern een behoorlijk groot onderdeel van het bouwplan gewijzigd, naar het oordeel van de rechtbank betreffen dit kleinere aanpassingen aangezien er geen constructieve wijzigingen plaatsvinden en het grootste deel van de wijzigingen worden bereikt door het (ver)plaatsen van binnenwanden. Voorts is de rechtbank van oordeel dat er geen sprake is van een ingrijpende wijziging van de planologische uitstraling. Er worden weliswaar meer kamers gecreëerd maar daardoor komen de vergaderzalen te vervallen, zodat niet aannemelijk is dat er veel meer mensen in het hotel/restaurant zullen verblijven dan op grond van het eerdere bouwplan.

2.4 Uit het bovenstaande volgt dat het besluit van 13 juli 2016 het bestreden besluit heeft vervangen en daarmee onderwerp is van de onderhavige procedure.

Ten aanzien van de gevolgde procedure

3.1. Bij brief van 30 juni 2014 (verder aan te duiden als het primaire besluit) heeft verweerder meegedeeld dat van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie. Bij bestreden besluit I heeft verweerder betoogd dat eerst op 30 juni 2014 de conclusie kon worden getrokken dat een omgevingsvergunning kon worden verleend. Er is dan ook geen sprake van een vergunning die van rechtswege is ontstaan, maar van een reëel primair besluit.

3.2. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit :
a: het bouwen van een bouwwerk;
c: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

Ingevolge artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo wordt de omgevingsvergunning geweigerd, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Op grond van het tweede lid, wordt, in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo kan, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Ten tijde van de primaire besluitvorming was het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986" van kracht. De gronden waarop het bouwplan zien hebben de bestemming "Restaurant-hotel".

Op grond van artikel 6, onder A zijn de gronden bestemd voor een restaurant met beperkte logiesaccommodatie, met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat
1.het gebouw uitsluitend binnen het als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag worden gebouwd;
2.de bebouwde opp ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak zal bedragen;
3.de goot- of boeiboordhoogte van het gebouw ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
5.de nokhoogte van het gebouw ten hoogste 12,50 m zal bedragen;
6.(..)

Voorts gelden de volgende gebruiksbepalingen:
B. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, is het verboden de gronden en gebouwen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals omschreven in lid A.
D. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid B. gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.
E. Als meest doelmatige gebruik als bedoeld in D. wordt in ieder geval niet aangemerkt:
2.het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning;
3.het gebruik van de gebouwen als logiesplaats voor meer dan 30 personen.

Ingevolge artikel 3.9, eerste lid, van de Wabo beslist het bevoegd gezag op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, Wabo, is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c , voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° , of artikel 2.12, tweede lid.

Artikel 3.10, vierde lid, aanhef en onder b, van de Wabo, bepaalt dat paragraaf 4.1.3.3. van de Awb niet van toepassing is indien op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is.

3.3. Zoals de AbRS eerder heeft overwogen (uitspraak van 21 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3255), dient het bestuursorgaan na ontvangst van een aanvraag om omgevingsvergunning tijdig te bezien welke procedure daarop ingevolge de Wabo van toepassing is. De beantwoording van de vraag of op een aanvraag om omgevingsvergunning de reguliere dan wel de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, is, gelet op artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo afhankelijk van de activiteit die is aangevraagd.

3.4. De rechtbank stelt vast dat de aanvraag van 28 mei 2013 van vergunninghouder als omschrijving van het projectplan "de nieuwbouw van een restaurant met

hotelappartementen" heeft. Bij brief van 26 juni 2013 heeft verweerder het volgende aan vergunninghouder bericht: "*Tevens hebben wij uw aanvraag globaal getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. (...) Uit bestudering van uw bouwplan is gebleken dat het bouwen in strijd is met het genoemde bestemmingsplan. Uw bouwplan is in strijd met artikel 6, lid A, sub 2 en 5 van het bestemmingsplan omdat de oppervlakte meer bedraagt dan 70% van het bebouwingsvlak en de nokhoogte hoger ligt dan 12,5 meter. Verder wijkt het plan af van lid B en E, sub 2 van het bestemmingsplan omdat door het ontbreken van een centrale toegang en een receptie, de aanwezigheid van eigen keuken, en separate bergingen, het bouwplan niet voorziet in een hotel/restaurant, maar in de bouw van gestapelde zelfstandige appartementen en een separaat restaurant in één bouwvolume.*"

3.5. De rechtbank stelt vast, en tussen partijen is ook niet in geschil, dat de aanvraag van 28 mei 2013 in strijd is met het bestemmingsplan omdat het bouwplan niet voldeed aan artikel 6 onder B van de planvoorschriften. Nu de aangevraagde activiteit in strijd is met het bestemmingsplan had verweerder, ingevolge artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo, de aanvraag mede moeten aanmerken als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c.

3.6. Nu vaststaat en tussen partijen niet in geschil is dat in dit geval artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° of onder 2° van de Wabo geen grondslag biedt om omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan, overweegt de rechtbank dat uitsluitend ingevolge het in dat artikelonderdeel, onder 3°, bepaalde bevoegdheid bestaat om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag heeft derhalve betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, zodat de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure toegepast had moeten worden. Dat is ten onrechte niet gebeurd. Uit het bovenstaande volgt dat verweerder bij de brief van 30 juni 2014 ten onrechte heeft medegedeeld dat een vergunning van rechtswege is verleend voor het bouwplan. Voorts is in het bestreden besluit op bezwaar deze omgevingsvergunning ten onrechte gehandhaafd omdat deze ten onrechte met de reguliere procedure is voorbereid en de omgevingsvergunning ten onrechte niet voor met het bestemmingsplan strijd gebruik (2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo) is verleend.

Ten aanzien van de toepassing van artikel 6:22 van de Awb

4.1. Verweerder heeft erkend dat er sprake is geweest van een rommelige procedure maar is van mening dat gelet op de zorgvuldigheid waarmee de procedure in de bezwaarfase is omgeven er voldoende redenen zijn om tot toepassing van artikel 6:22 van de Awb te komen. Zo stelt verweerder zich op het standpunt dat er ten tijde van de beslissing op bezwaar niet langer sprake was van een besluit van rechtswege maar van een reëel besluit en heeft verweerder ter zitting gesteld dat de belanghebbenden voldoende in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren naar voren te brengen. De rechtbank ziet geen mogelijkheid om tot toepassing van artikel 6:22 te komen en overweegt daartoe het volgende.

4.2. De stelling dat, zoals verweerder heeft betoogd, het besluit van 30 juni 2014 moet worden gezien als een reëel primair besluit, wordt door de rechtbank niet gevolgd. Er is immers op geen enkele wijze gebleken van een onderliggend schriftelijk stuk van het college van burgemeester en wethouders waarbij is besloten tot de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van het restaurant-hotel. Bovendien is de reguliere voorbereidingsprocedure in plaats van de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd,

hetgeen een gebrek is dat niet kan worden gepasseerd.

4.3. Bij de toepassing van afdeling 3.4 van de Awb stelt het bestuursorgaan een ieder in de gelegenheid om zienswijze in te dienen. Nu verweerder kennelijk bedoeld heeft om een aantal bezwaarden niet-ontvankelijk te verklaren, staat vast dat de besluitvorming niet opengestaan heeft voor een ieder.

4.4. Voorts wordt ingevolge artikel 2.27, eerste lid, voor zover hier van belang, een omgevingsvergunning niet verleend in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen, dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Ingevolge artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), voor zover hier van belang, wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

4.5. Op de thans voorliggende aanvraag is ten onrechte niet beslist met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 3°, van de Wabo. Derhalve staat niet vast dat, zoals daarvoor is vereist, de raad van de gemeente Terschelling een verklaring van geen bedenkingen zou verlenen. Het betoog van verweerder dat het vaststellen van de beheersverordening op 23 september 2014 door de raad feitelijk hetzelfde is als het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen, volgt de rechtbank niet. Niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat de raad uitdrukkelijk akkoord is gegaan met het voorliggende bouwplan.

4.6. Nu de deelname aan de besluitvormingsprocedure niet heeft opengestaan voor een ieder en de gemeenteraad niet op de juiste manier bij de besluitvorming is betrokken, ten onrechte niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure is gevolgd, en bij het bestreden besluit niet tevens een afwijkingsomgevingsvergunning is verleend, is de rechtbank van oordeel dat er geen mogelijkheid is om tot toepassing van artikel 6:22 van de Awb te komen.

4.7 Uit het bovenstaande volgt dat verweerder in bezwaar zowel in het bestreden besluit als in het besluit van 16 juli 2016 ten onrechte niet heeft onderkend dat verweerder opnieuw, met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, op de aanvraag van de derde-partij had moeten beslissen.

Ten aanzien van de inhoud van de bestreden besluiten

5.1. Door partijen is ter zitting onderkend dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning er op grond van artikel 17.3 van de beheersverordening, betreffende de vrijwaringeszone-duin, ook een toestemming voor het afwijkende gebruik zal moeten worden verleend. Dat is door verweerder niet onderkend zodat ook daarom de bestreden besluiten voor vernietiging in aanmerking komen.

5.2. Eisers zijn voorts van mening dat de bestreden besluiten een rechtmatige wettelijke grondslag ontberen omdat de beheersverordening in ruimere (bouw)mogelijkheden voorziet

voor wat betreft toegelaten functies, maximaal aantal en op te richten gebouwen, goothoogte, percentage maximaal bebouwde oppervlak, maximale bouwhoogte en gebruiksvoorschriften ten opzichte van het bestemmingsplan. De beheersverordening is volgens eisers daarom in strijd met artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en zou onverbindend moeten worden verklaard.

5.3. Verweerder stelt zich op het standpunt dat de geringe verschillen tussen de planologische regeling in het bestemmingsplan en de beheersverordening vallen in de bandbreedte die de AbRS hanteert bij de uitleg van artikel 3:38, eerste lid Wro.

5.4. Ingevolge artikel 3.38, eerste lid Wro kan de gemeenteraad, onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.

5.5. Volgens de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.38 van de Wro (Kamerstukken II, 2005-2006, 28 916, nr. 26, blz. 4) is het instrument van de beheersverordening bedoeld om voor gebieden met een lage ruimtelijke dynamiek te kunnen voorzien in een passende planologische bescherming. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling in een dergelijk gebied mag plaatsvinden, maar dat ten opzichte van het bestaande gebruik ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die ook reeds op grond van het voorheen geldende regime waren toegestaan.

5.6. In de beheersverordening "Natuurgebieden" zijn de gronden waarop het bouwplan zien bestemd voor "Horeca" met de nadere aanduiding "horeca van categorie 4"..

Op grond van artikel 7.1 zijn de voor horeca aangewezen gronden bestemd voor:
a. bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4" zoals bedoeld in bijlage 4 behorende bij deze regels "Indeling horecabedrijven"

alsmede in beperkte mate voor:
b. bestaande wegen en paden;
c. water;
met de daarbij behorende:
d. tuinen, erven en terreinen;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.7. De beheersverordening bevat algemeen verbindende voorschriften, waartegen ingevolge artikel 8.3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb geen beroep kan worden ingesteld. Die bepaling staat niet in de weg aan de door eisers voorgestane exceptieve toetsing van de beheersverordening in het kader van de beoordeling van de beroepen die hier voorliggen.

Deze toetsing houdt in dat de rechter een niet door de formele wetgever gegeven voorschrift

buiten toepassing dient te laten, indien dit voorschrift in strijd is met een hogere regeling. Een zodanig voorschrift kan voorts wegens strijd met een algemeen rechtsbeginsel buiten toepassing worden gelaten indien het desbetreffende overheidsorgaan, in aanmerking genomen de feitelijke omstandigheden en de belangen die aan dit orgaan ten tijde van de totstandbrenging van het voorschrift bekend waren of op grond van deugdelijk onderzoek behoorden te zijn, in redelijkheid niet tot vaststelling van dat voorschrift heeft kunnen komen. De rechter heeft echter niet tot taak om de waarde of het maatschappelijk gewicht dat aan de betrokken belangen moet worden toegekend, naar eigen inzicht vast te stellen. Het is aan het regelgevend bevoegd gezag de verschillende belangen en de feiten en omstandigheden die bij het nemen van een besluit inhoudende algemeen verbindende voorschriften betrokken zijn, tegen elkaar af te wegen.

De rechtbank stelt onder verwijzing naar de uitspraken van de AbRS van 14 september 2016, nr. 201505795/1/A1 en 22 maart 2017, nr. 201600271/1/A1 voorop dat het in overeenstemming met artikel 3.38 van de Wro mogelijk moet worden geacht dat in een beheersverordening feitelijk bestaand gebruik, ook als dat in strijd is met het op dat moment geldende planologisch regime, wordt toegestaan. De tekst van artikel 3.38 van de Wro sluit niet uit dat onder bestaand gebruik, naast het gebruik dat op het moment van vaststelling van de beheersverordening al dan niet in strijd met het op dat moment geldende planologische regime feitelijk plaatsvindt, tevens dient te worden verstaan het planologisch toegestane gebruik dat op het moment van de vaststelling van de beheersverordening nog niet het feitelijk gerealiseerde gebruik is. Gelet hierop kan in de beheersverordening het ingevolge het bestemmingsplan toegestane gebruik worden vastgelegd.

De rechtbank stelt in dat verband vast dat het in het onderhavige geval gaat om een perceel dat ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening niet reeds, al dan niet overeenkomstig hetgeen ingevolge het bestemmingsplan was toegestaan, werd gebruikt als hotel of anderszins voor horecadoeleinden. Voorts wijkt artikel 7 van regels van de beheersverordening op meerdere punten af van artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Zo is er allereerst sprake van een gewijzigde bestemming, immers voorheen gold de bestemming "Restaurant-hotel", op grond waarvan een restaurant met beperkte logiesaccomodatie was toegelaten. Ingevolge de beheersverordening geldt de ruimere bestemming "Horeca", op grond waarvan ter plaatse horeca van categorie 4 (hotels) is toegelaten. Voorts waren het aantal logies onder het bestemmingsplan beperkt, dit mochten er uitdrukkelijk niet meer dan 30 zijn. In de beheersverordening is geen maximum gesteld aan het aantal gasten dat in het hotel mag verblijven. De beheersverordening maakt het mogelijk om het gehele bouwvlak te bebouwen, terwijl onder het bestemmingplan een maximale bebouwing van 70% van het bouwvlak was toegestaan. Ook lijkt het bouwvlak in de beheersverordening ten opzichte van het bouwvlak in het bestemmingsvlak in westelijke richting te zijn opgeschoven. Voorts staat de beheersverordening permanente bewoning van het bedrijfsgebouw toe. De rechtbank wijst hierbij nog op het feit dat enkele van deze bepalingen van het bestemmingsplan nadrukkelijk onderwerp van geschil zijn geweest en uiteindelijk door de Kroon, bij besluit van 9 januari 1985, zijn vastgelegd -zoals de maximale logiescapaciteit van 30 personen en de vastlegging van het bebouwingsvlak.

5.8. Al deze wijzigingen brengen de rechtbank tot de conclusie dat er geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen "in beperkte mate". Het hotel met bedrijfsgebouwen dat op grond van de beheersverordening gerealiseerd zou kunnen worden, heeft planologisch gezien een geheel andere en veel verstrekkendere ruimtelijke uitstraling dan een restaurant met beperkte logiesfunctie. De rechtbank acht dit in strijd met artikel 3:38, eerste lid Wro. De rechtbank is

daarom van oordeel dat artikel 7 van de beheersverordening onrechtmatig is.

5.9 De rechtbank heeft zich gebogen over de vraag of deze bepaling onverbindend dient te worden verklaard of buiten toepassing moet worden gelaten. Nu de onrechtmatigheid van de betrokken bepaling is gelegen in zijn verhouding tot de eerdere bepaling die er ten aanzien van de functie horeca gold en de gemeentelijke wetgever zijn bevoegdheid op grond van artikel 3.38, eerste lid, Wro heeft overschreden ligt de onverbindend verklaring van deze bepaling vanwege strijd met een hoger voorschrift voor de hand. De rechtbank zal het bestemmingsvlak niet onverbindend verklaren omdat daarmee ook de gelding van de overige artikelen van de beheersverordening, zoals de vrijwaringszone-duin hun werking zouden verliezen en de rechtbank daarmee buiten de grenzen van het geding zou treden.

6. Nu de bestreden besluiten zijn getoetst aan artikel 7 van de beheersverordening en de rechtbank van oordeel is dat dit artikel onverbindend moet worden verklaard, behoeven de gronden die betrekking hebben op de vermeende strijdigheid van de omgevingsvergunning met dit artikel geen bespreking meer.

7. Gelet op bovenstaande overwegingen zijn de beroepen tegen het bestreden besluit en het besluit van 13 juli 2016 waarbij het bestreden besluit is gewijzigd, gegrond omdat de onjuiste procedure is gevolgd en omdat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend zal worden verklaard. Nu de rechtbank de bestreden besluiten zal vernietigen en heeft geconstateerd dat er geen reëel primair besluit aan de brief van 30 juni 2014 ten grondslag ligt en dat er in deze brief ten onrechte is geconcludeerd dat er sprake zou zijn van een besluit van rechtswege, zal verweerder met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw op de gewijzigde aanvraag van de derde-partij moeten beslissen. Om te voorkomen dat eisers ten gevolge van deze procedure in een nadeligere positie komen te verkeren zal de rechtbank bij wijze van voorlopige voorziening uitspreken dat in plaats van het onderhavige artikel uit de beheersverordening toepassing moet worden gegeven aan artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan zee en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van het onderhavige artikel 6.

8.1. Nu de rechtbank de beroepen gegrond zal verklaren, dient het griffierecht aan eisers te worden vergoed.

8.2. De rechtbank zal verweerder veroordelen tot vergoeding van de door eisers 1 tot en met 17 gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.237,50 (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting en 0,5 punt voor de gronden gericht tegen bestreden besluit II, met een waarde per punt van € 495,- en wegingsfactor 1).

8.2. De rechtbank zal verweerder veroordelen tot vergoeding van de door Stichting ons Schellingerland gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht vast op €1.274,12. Dit bedrag bestaat uit € 1.237,50 voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting en 0,5 punt voor de gronden gericht tegen bestreden besluit II, met een waarde per punt van € 495,- en wegingsfactor 1) en €36,62 reiskostenvergoeding voor

8.3. Van voor vergoeding in aanmerking komende proceskosten van eiseres is

de rechtbank niet gebleken.

Beslissing

De rechtbank:
- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit I en het bestreden besluit II;
- stelt vast dat dat verweerder niet uitdrukkelijk op de aanvraag van vergunninghouder in primo heeft besloten;
- bepaalt dat verweerder artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is;
- bepaalt dat verweerder een nieuw besluit moet nemen op de aanvraag van de derde-partij met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen;
- treft de voorlopige voorziening dat ten aanzien van het bestemmingsvlak waarop de bestreden besluiten betrekking hebben artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee geldt en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg in interpretatie van artikel 6, totdat een nieuw daartoe strekkend planologisch regime is vastgesteld;
- veroordeelt verweerder tot vergoeding van de door eisers 1 tot en met 17 gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 1.237,50;
- veroordeelt verweerder tot vergoeding van de door Stichting ons Schellingerland gemaakte proceskosten tot een bedrag van €1.274,12.
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 167,- per beroep aan eisers te vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. R.L. Vucsán, voorzitter, en mrs. H.J. Bastin en V. van Dorst, rechters in aanwezigheid van mr. A.M. Veenstra, griffier.
De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 14 april 2017 .

De griffier De voorzitter

Rechtsmiddel
Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hogerberoepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening of om het opheffen of wijzigen van een bij deze uitspraak getroffen voorlopige voorziening.

Afschrift verzonden op: 14 APR 2017

Voorkopie conform
Rechtbank Noord-Nederland
afdeling bestuursrecht

Bijlage 2 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Uitspraak 201704294/1/A1

Datum van uitspraak:	woensdag 14 november 2018
Tegen:	het college van burgemeester en wethouders van Terschelling
Proceduresoort:	Hoger beroep
Rechtsgebied:	Bouwen
ECLI:	**ECLI:NL:RVS:2018:3723**

201704294/1/A1.
Datum uitspraak: 14 november 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. het college van burgemeester en wethouders van Terschelling,
2. [appellant sub 2] en anderen, wonend te Midsland, gemeente Terschelling,

appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 14 april 2017 in zaken nrs. 15/3636, 15/3614 en 15/3476 in het geding tussen:

[appellant sub 2] en anderen,
T.J. [persoon A], wonend te Midsland,
Stichting Ons Schellingerland (hierna: SOS), gevestigd te Midsland,

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2014 heeft het college medegedeeld dat van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend aan [partij] voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie op het perceel Midsland aan Zee 459a te Midsland.

Bij besluit van 7 augustus 2015 heeft het college het door [appellant sub 2] en anderen, [persoon A] en SOS daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en dat besluit onder aanvulling van de motivering gehandhaafd.

Bij besluit van 13 juli 2016 heeft het college ingestemd met ondergeschikte wijzigingen aan het bouwplan en heeft het de verleende omgevingsvergunning voor een restaurant met logiesfunctie op het perceel met een gewijzigde motivering gehandhaafd.

Bij uitspraak van 14 april 2017 heeft de rechtbank de door [appellant sub 2] en anderen, [persoon A], en SOS daartegen ingestelde beroepen gegrond verklaard, de besluiten van 7 augustus 2015 en 13 juli 2016 vernietigd, vastgesteld dat het college niet uitdrukkelijk op de aanvraag van [partij] in primo heeft besloten, bepaald dat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is, bepaald dat het college een nieuw besluit moet nemen op de aanvraag van [partij] met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen en de voorlopige voorziening getroffen dat ten aanzien van het bestemmingsvlak waarop de vernietigde besluiten betrekking hebben artikel 6 van het bestemmingsplan "Midsland aan Zee" geldt en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van artikel 6, totdat een nieuw daartoe strekkend planologisch regime is vastgesteld. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld. [appellant sub 2] en anderen hebben incidenteel hoger beroep ingesteld.

[appellant sub 2] en anderen, alsmede SOS, hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Het college heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 april 2018, waar het college, vertegenwoordigd door mr. J.S. Haakmeester, advocaat te Baarn, [appellant sub 2] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigden], bijgestaan door mr. H. Koolen, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting SOS, vertegenwoordigd door mr. J.W. Spanjer, advocaat te Heemstede, en [partij], vertegenwoordigd door [gemachtigde], gehoord. [persoon A] is met bericht niet verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. In 1935 is op het perceel een badpaviljoen geopend. Het badpaviljoen is in mei 1943 afgebroken omdat het in de vuurlinie stond. In 1946 is een noodpaviljoen gebouwd. Van de verleende vergunning voor de bouw van een nieuw badpaviljoen is destijds geen gebruik gemaakt. Het perceel is in eigendom van Staatsbosbeheer en in erfpacht uitgegeven, thans aan [persoon B]. Ten tijde van de aanvraag van 28 mei 2013 was op het perceel geen bovengrondse bebouwing aanwezig. Het bouwplan ziet op de nieuwbouw van een restaurant met hotelappartementen op het perceel. De raad van de gemeente Terschelling heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening "Natuurgebieden" vastgesteld.

2. Bij het besluit van 13 juli 2016 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor een gewijzigd bouwplan. Dit besluit maakt onderdeel uit van deze procedure.

3. Zowel [persoon A] als [appellant sub 2] en anderen zijn eigenaren of bewoners van vakantiewoningen in de omgeving van het perceel waarop het bouwplan is voorzien. Zij vrezen dat realisering van het bouwplan zal leiden tot negatieve effecten voor natuur en milieu. Zij stellen zich op het standpunt dat realisering van het bouwplan leidt tot een aantasting op het woon- en leefklimaat ter plaatse, de kustlijn en het duingebied.

Beoordeling hoger beroep van het college

4. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte uitgaat van de veronderstelling dat voor het bouwplan niet volgens de reguliere voorbereidingsprocedure een omgevingsvergunning had kunnen worden verleend. Daartoe voert het college aan dat voor het bouwplan een omgevingsvergunning kon worden verleend met toepassing van de bevoegdheid van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo, gelezen in verbinding met artikel 4, aanhef en onder 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor). Omdat de beslistermijn is overschreden, is volgens het college een omgevingsvergunning van rechtswege ontstaan.

Tevens betoogt het college dat, indien wordt geoordeeld dat alleen een omgevingsvergunning had kunnen worden verleend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, de belangen van belanghebbenden niet zijn geschaad door de uitgebreide bestuurlijke heroverweging die in het kader van de bezwaarschriftenprocedure heeft plaatsgevonden. Volgens het college had de rechtbank daarin aanleiding moeten zien de verkeerd gevolgde procedure met artikel 6:22 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) te passeren of de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand moeten laten.

4.1. Het perceel heeft in het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" de bestemming "Restaurant-hotel".

Artikel 6 van deze planvoorschriften luidt:

"A. De op de kaart voor "restaurant-hotel" aangewezen gronden zijn bestemd voor een restaurant met beperkte logiesaccommodatie, met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:

1. Het gebouw uitsluitend binnen het als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag worden gebouwd;

2. De bebouwde oppervlakte ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak zal bedragen;

3. De goot- of boeiboordhoogte van het gebouw ten hoogste 3,50 m zal bedragen;

4. […]

5. De nokhoogte van het gebouw ten hoogste 12,50 m zal bedragen;

6. […]

B. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, is het verboden de gronden en gebouwen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals omschreven in lid A.

C. […]

D. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid B. gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.

E. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid D. wordt in ieder geval niet aangemerkt:

1. […];

2. Het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning;

3. Het gebruik van de gebouwen als logiesplaats voor meer dan 30 personen;

4. Het gebruik van de gebouwen als bar-dancing of als bowling(centrum) of een naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieve functie."

4.2. Voor een oordeel over de vraag of voor het bouwplan mogelijk een omgevingsvergunning van rechtswege is verleend, is van belang of de aanvraag van 28 mei 2013 in overeenstemming was met het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" en zo niet, of daarvoor met toepassing van artikel 2.12,

eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° of onder 2°, van de Wabo een vergunning kon worden verleend. De beheersverordening "Natuurgebieden" is voor de beantwoording van deze vraag niet van belang, omdat zij pas op 23 september 2014 is vastgesteld.

Het bouwplan voorzag in de bouwtekeningen van 24 mei 2013 in het oprichten van een gebouw met daarin 15 appartementen en een restaurant met een oppervlakte van ongeveer 215 m². Het bouwplan is voorzien van een nok met daarop 2 schoorstenen en een torentje. Volgens de bouwtekeningen is het gebouw binnen het bouwvlak gelegen. De voorziene terrassen en balkons zijn volgens de bouwtekeningen deels buiten het bouwvlak gelegen. Het college heeft [partij] bij brief van 26 juni 2013 meegedeeld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat de oppervlakte meer bedraagt dan 70% van het bebouwingsvlak en de nokhoogte hoger is dan 12,5 m en omdat een centrale toegang en receptie ontbreekt, een eigen keuken aanwezig is en separate bergingen aanwezig zijn. Volgens het college voorzag het bouwplan daarmee niet in een hotel-restaurant maar in de bouw van gestapelde zelfstandige appartementen en een separaat restaurant in één bouwvolume. Uit de hiervoor vermelde omstandigheden volgt dat de aanvraag van 28 mei 2013 in strijd was met het op dat moment ter plaatse geldende bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986". Tussen partijen is dat ook niet in geschil.

4.3. De aanvraag is in het voorjaar van 2014 gewijzigd. Het dossier bevat gewijzigde bouwtekeningen met daarop de data van 7 februari 2014, 7 maart 2014 en 20 mei 2014. De rechtbank heeft deze bouwtekeningen niet kenbaar bij haar oordeel betrokken. Het dak van het bouwplan met daarop 2 schoorstenen en een torentje is niet gewijzigd. Volgens de bouwtekeningen is de kavel vergroot. Ook is het gebouw enigszins opgeschoven, waardoor de terrassen en balkons nagenoeg binnen het bouwvlak zijn voorzien. De oppervlakte van het restaurant van ongeveer 213 m² is nagenoeg niet gewijzigd. Vermeld is dat het restaurant plaats biedt aan 80 personen. In plaats van 4 appartementen op de begane grond zijn 4 gastenverblijven ingetekend. Op de eerste verdieping zijn 8 zalen ingetekend met een capaciteit variërend van 10 tot 25 personen. De totale capaciteit van de zalen 1 tot en met 7 is 122 personen. Zaal 8 heeft een oppervlakte van 45 m² en het aantal personen dat daarin kan verblijven is niet vermeld. De zalen hebben in totaal een oppervlakte van 434 m². De ruimtes op de tweede verdieping zijn onbenoemd.

Het college stelt in hoger beroep dat de 8 zalen waren bedoeld voor privé-diners. Dat blijkt echter niet uit de bouwtekeningen. Indien de zalen op de eerste en tweede verdieping een besloten onderdeel van het restaurant zouden vormen, had dat uit de bouwtekeningen moeten blijken. De bouwtekeningen geven geen aanknopingspunten voor het oordeel dat het zalencomplex op enige wijze onderdeel uitmaakt van het restaurant. De Afdeling is van oordeel dat het gewijzigde bouwplan wat betreft de eerste en tweede verdieping in ieder geval in strijd is met artikel 6, onderdeel A, van de planvoorschriften. Volgens die bepaling is het perceel bestemd voor een restaurant met beperkte logiesaccommodatie met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken. De begane grond voorziet weliswaar in een restaurant en slechts 4 gastenverblijven, maar het bouwplan voldoet niet aan die bestemmingsomschrijving wat betreft de eerste en tweede verdieping met een zalencomplex dat ten minste 122 personen kan huisvesten. De rechtbank heeft daarom terecht geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986".

4.4. Voor de beantwoording van de vraag of de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat het college bij brief van 30 juni 2014 ten onrechte heeft meegedeeld dat een vergunning van rechtswege is verleend, is van belang om vast te stellen welke voorbereidingsprocedure van toepassing is. Het college heeft zich in dat verband op het standpunt gesteld dat voor het bouwplan een omgevingsvergunning kon worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo, gelezen in verbinding met artikel 4, aanhef en onder 9, van bijlage II van het Bor. Zoals de Afdeling partijen ter zitting heeft voorgehouden, luidde laatstgenoemde bepaling op 28 mei 2013 en van 7 februari 2014 tot en met 30 juni 2014 als volgt:

"Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken,

komen in aanmerking: het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. binnen de bebouwde kom, en

b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²."

De begane grondvloer van het gebouw is bij zowel het aanvankelijke bouwplan als het gewijzigde bouwplan kleiner dan 1500 m². De aanvraag van 28 mei 2013 gaat uit van een bruto vloeroppervlak van 1874 m². Hoewel het bruto vloeroppervlak niet is vermeld in de aanvraag van voorjaar 2014, is het bruto vloeroppervlak in de gewijzigde aanvraag nagenoeg niet gewijzigd, althans de Afdeling heeft geen grote verschillen kunnen vaststellen. Ter zitting van de Afdeling heeft het college bevestigd dat indien moet worden uitgegaan van het bruto oppervlak en niet van de "footprint" van het gebouw, niet is voldaan aan de in de hiervoor aangehaalde bepaling gestelde oppervlakte-eis. In de Nota van Toelichting bij het Bor (Stb. 2010, 143, blz. 159) is hierover vermeld dat artikel 4 van bijlage II van het Bor een voortzetting is van de zogenoemde "kruimellijst" van gevallen van beperkte betekenis die was opgenomen in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 4.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, onderdeel 2, van het Besluit ruimtelijke ordening was bepaald dat de bruto vloeroppervlakte waarop de gebruikswijziging betrekking heeft niet meer dan 1500 m² mag bedragen. Hieruit volgt dat moet worden uitgegaan van de bruto vloeroppervlakte. Aangezien het bruto vloeroppervlak van het in het bouwplan voorziene gebouw groter is dan 1500 m², is de Afdeling met de rechtbank van oordeel dat geen omgevingsvergunning kon worden verleend met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor. De vragen of artikel 4 van bijlage II van het Bor ook kan worden toegepast op bouwwerken die nog niet zijn gerealiseerd en of het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom behoeven derhalve geen bespreking meer.

Aangezien vergunningverlening ten tijde van belang met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdelen 1° en 2°, van de Wabo niet mogelijk was, kon alleen een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van onderdeel 3° van dat artikellid. Gelet op artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo was daarom afdeling 3.4 van de Awb van toepassing op de voorbereiding van een besluit op de aanvraag van [partij]. Derhalve was de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing en kon dus geen omgevingsvergunning van rechtswege ontstaan. De rechtbank is terecht tot dezelfde conclusie gekomen.

4.5. De rechtbank heeft overwogen dat het college het besluit van 30 juni 2014 ten onrechte heeft gehandhaafd bij het besluit op bezwaar van 7 augustus 2015 omdat de verkeerde voorbereidingsprocedure is gevolgd, de gemeenteraad niet op de juiste manier is betrokken bij de besluitvorming en omdat het college de omgevingsvergunning ten onrechte niet heeft verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. De rechtbank heeft vervolgens overwogen dat het college ook in het besluit van 13 juli 2016 niet heeft onderkend dat het met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op de aanvraag had moeten beslissen. Ook heeft de rechtbank overwogen dat door partijen ter zitting is onderkend dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning er op grond van artikel 17, lid 17.3, van de beheersverordening "Natuurgebieden" met betrekking tot de aanduiding "vrijwaringszone - duin" ook toestemming voor het afwijkende gebruik had moeten worden verleend. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank terecht overwogen dat het volgen van de verkeerde voorbereidingsprocedure niet kan worden gepasseerd met toepassing van artikel 6:22 van de Awb. Over het betoog van het college dat de belangen van belanghebbenden niet zijn geschaad door de uitgebreide bestuurlijke heroverweging in de bezwaarfase, overweegt de Afdeling dat het (gewijzigde) bouwplan, inclusief de bouw waarop het besluit van 13 juli 2016 ziet, in ieder geval in strijd is met artikel 17, lid 17.3, van de beheersverordening met betrekking tot de aanduiding "vrijwaringszone - duin". Op grond van artikel 17, lid 17.3.2, van de beheersverordening is uitsluitend de herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk toegestaan, of een bouwwerk dat was toegestaan in het bestemmingsplan "Natuurgebieden". Van een dergelijke bouw is in dit geval geen sprake. Daarnaast heeft het college, zoals de rechtbank heeft overwogen, bedoeld om de bezwaren van een aantal bezwaarmakers niet-ontvankelijk te verklaren. De Afdeling volgt ook daarom niet de stelling van

het college dat de belangen van belanghebbenden niet zijn geschaad door de uitgebreide bestuurlijke heroverweging die in het kader van de bezwaarschriftenprocedure heeft plaatsgevonden. Daarbij merkt de Afdeling nog op dat de gang van zaken met betrekking tot de besluitvorming van het college op zijn minst onduidelijk is.

Het betoog faalt.

5. Het college betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de verruiming van het planologisch regime niet zo vergaand is dat daarmee niet langer sprake is van een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. Volgens het college had de rechtbank een terughoudender exceptieve toets moeten uitvoeren en heeft de rechtbank niet heel artikel 7 van de beheersverordening onverbindend kunnen verklaren. De rechtbank had zich volgens het college moeten beperken tot die delen die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken.

5.1. De gemeenteraad heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening "Natuurgebieden" vastgesteld, waarin het perceel de bestemming "Horeca" heeft met de nadere aanduidingen "horeca van categorie 4" en "vrijwaringszone - duin".

Artikel 7, lid 7.1, van de voorschriften van de beheersverordening luidt: "De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4", zoals bedoeld in bijlage 4 behorende bij deze regels "Indeling horecabedrijven",

alsmede in beperkte mate voor:

b. bestaande wegen en paden;

c. water,

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 7.2.1 luidt: "Voor het bouwen van de in lid 7.1 onder a genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf worden gebouwd;

b. de bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd;

c. de bedrijfswoning en personeelsverblijven maken onderdeel uit van de bedrijfsgebouwen;

d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m²;

e. de oppervlakte van het woongedeelte voor het (tijdelijk) personeel bedraagt maximaal 3% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het perceel;

f. de goothoogte van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven,

en/of overkappingen zal ten hoogste 4,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

g. […];

h. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en/of overkappingen zal ten hoogste 12,50 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt."

Lid 7.3 luidt: "Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als terras met een oppervlakte groter 50% van de oppervlakte van het bouwvlak en anders dan aansluitend aan het hotel;

b. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;

c. het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur."

5.2. Artikel 3.38, eerste lid, van de Wro luidt: "Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg."

5.3. De rechtbank heeft overwogen dat de beheersverordening algemeen verbindende voorschriften bevat, waartegen ingevolge artikel 8:3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb geen beroep kan worden ingesteld, maar dat dit niet in de weg staat aan exceptieve toetsing van de beheersverordening in het kader van de beoordeling van de beroepen. De rechtbank heeft overwogen dat volgens de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.38 van de Wro (Kamerstukken II, 2005-2006, 28 916, nr. 26, blz. 4) het instrument van de beheersverordening bedoeld is om voor gebieden met een lage ruimtelijke dynamiek te kunnen voorzien in een passende planologische bescherming. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling in een dergelijk gebied mag plaatsvinden, maar dat ten opzichte van het bestaande gebruik ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die ook reeds op grond van het voorheen geldende regime waren toegestaan. De rechtbank heeft, onder verwijzing naar onder meer de uitspraak van de Afdeling van 22 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:741, verder overwogen dat de tekst van artikel 3.38 van de Wro niet uitsluit dat onder bestaand gebruik, naast het gebruik dat op het moment van vaststelling van de beheersverordening al dan niet in strijd met het op dat moment geldende planologische regime feitelijk plaatsvindt, tevens dient te worden verstaan het planologisch toegestane gebruik dat op het moment van de vaststelling van de beheersverordening nog niet het feitelijk gerealiseerde gebruik is.

5.4. In dit geval gaat het om een perceel dat ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening "Natuurgebieden" niet werd gebruikt voor hoteldoeleinden of anderszins voor horecadoeleinden werd gebruikt, daargelaten in welke mate dat volgens het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" was toegestaan.

Volgens artikel 6 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" was ter plaatse een "restaurant-hotel" toegestaan met beperkte logiesaccommodatie. Ook was het gebruik als logiesplaats beperkt tot maximaal 30 personen. In bijlage 4 "Indeling horecabedrijven" behorende bij de voorschriften van de beheersverordening is vermeld dat onder "horeca van categorie 4" wordt verstaan: hotels (logies met drank- en maaltijdverstrekking, ook aan derden). De voorschriften van de beheersverordening bevatten geen beperking ten aanzien van het aantal personen dat in het hotel mag verblijven. Ook maakt de beheersverordening het mogelijk om het hele bouwvlak te bebouwen,

terwijl in het bestemmingsplan bebouwing tot maximaal 70% was toegestaan. Verder maakt de beheersverordening permanente bewoning van het bedrijfsgebouw mogelijk.

De Afdeling deelt het oordeel van de rechtbank dat een hotel met bedrijfsgebouwen dat op grond van de beheersverordening kan worden gerealiseerd, een andere en verstrekkender ruimtelijke uitstraling heeft dan een restaurant met een beperkte logiesfunctie zoals omschreven in het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986". De rechtbank heeft terecht geconcludeerd dat geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen in beperkte mate en dat strijd aanwezig is met artikel 3.38, eerste lid, van de Wro. Gelet op de samenhang tussen de onderdelen van artikel 7 van de voorschriften van de beheersverordening, heeft de rechtbank terecht het gehele artikel 7 van de voorschriften van de beheersverordening onverbindend geacht.

Het betoog faalt.

6. Het college dient een nieuw besluit te nemen op de aanvraag van [partij]. In dat verband heeft het college ervan kennis gegeven dat de gemeenteraad op 26 september 2017 heeft besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor de realisatie van het bouwplan Badhotel Midsland aan Zee (Staatscourant van 5 oktober 2017, nr. 56971) met betrekking tot het bestemmingsplan "Badhotel Midsland aan Zee", het "herstelbesluit omgevingsvergunning nieuwbouw restaurant met logiesfuncties te Midsland aan Zee" en overige besluiten die van toepassing zijn op de realisatie van het project. Dit betekent dat alle besluiten moeten worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Proceskosten en griffierecht in beroep

7. [appellant sub 2] en anderen betogen in incidenteel hoger beroep dat de rechtbank ten onrechte niet is overgegaan tot vergoeding van de kosten in verband met de behandeling van het bezwaar, terwijl zij daar wel om hebben verzocht.

7.1. Artikel 7:15, tweede lid, van de Awb luidt: "De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid."

7.2. De rechtbank is overgegaan tot vernietiging van de besluiten van 7 augustus 2015 en 13 juli 2016. De Afdeling heeft die beslissing onder 4.5 onderschreven. De Afdeling heeft eveneens het oordeel van de rechtbank onderschreven dat de mededeling van het college dat een omgevingsvergunning van rechtswege is ontstaan onjuist is. Dit moet op één lijn worden gesteld met een herroeping als bedoeld in artikel 7:15, tweede lid, van de Awb. De rechtbank had daarom aanleiding moeten zien om het college te veroordelen tot vergoeding van de door [appellant sub 2] en anderen in bezwaar gemaakte kosten.

Het betoog slaagt.

8. SOS heeft uitdrukkelijk geen incidenteel hoger beroep ingesteld. Zij heeft de Afdeling erop gewezen dat de rechtbank het college ten onrechte heeft opgedragen tot terugbetaling van het griffierecht met een bedrag van € 167,00. Aangezien SOS een rechtspersoon is, heeft zij een griffierecht voldaan van € 331,00 en diende dat bedrag te worden vergoed. Er is sprake van een kennelijke verschrijving door de rechtbank. Het tarief voor het griffierecht is openbaar aangezien dat is vastgelegd in artikel 8:41, tweede lid, aanhef en onder c, van de Awb. Voor een ieder was daarom duidelijk dat het in het dictum opgenomen bedrag van € 167,00 onjuist was.

Slot, conclusie en proceskosten in hoger beroep

9. Het hoger beroep van het college is ongegrond. Het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 2] en anderen is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd, voor zover de

rechtbank het college niet heeft veroordeeld tot vergoeding van de door [appellant sub 2] en anderen gemaakte kosten in bezwaar. De Afdeling zal het door het college te vergoeden bedrag vaststellen, waarbij de Afdeling uitgaat van de geldende puntwaarde. De uitspraak van de rechtbank dient voor het overige, voor zover aangevallen, te worden bevestigd.

10. Aangezien het hoger beroep van het college ongegrond is, dient het college ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen en ten aanzien van SOS op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ook zal van het college een griffierecht worden geheven. Het college dient ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen ook op na te melden wijze tot vergoeding van de kosten met betrekking tot het door hen ingestelde incidenteel hoger beroep te worden veroordeeld, waarbij de Afdeling een wegingsfactor van 0,25 (zeer licht) zal hanteren. Ten aanzien van [persoon A] zal de Afdeling geen proceskostenveroordeling uitspreken, aangezien [persoon A] geen stukken heeft ingediend en geen gebruik heeft gemaakt van rechtsbijstand.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 2] en anderen gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 14 april 2017 in zaken nrs. 15/3636, 15/3614 en 15/3476, voor zover de rechtbank het college niet heeft veroordeeld tot vergoeding van de door [appellant sub 2] en anderen gemaakte kosten in bezwaar,

III. bevestigt de uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen, voor het overige;

IV. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Terschelling tot vergoeding van bij [appellant sub 2] en anderen in verband met de behandeling van het bezwaar opgekomen kosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het college van burgemeester en wethouders van Terschelling aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Terschelling tot vergoeding van bij [appellant sub 2] en anderen in verband met de behandeling van het (incidenteel) hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.127,25 (zegge: elfhonderdzevenentwintig euro en vijfentwintig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het college van burgemeester en wethouders van Terschelling aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VI. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Terschelling tot vergoeding van bij Stichting Ons Schellingerland in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. bepaalt dat van het college van burgemeester en wethouders van Terschelling een griffierecht van € 501,00 (zegge: vijfhonderdeen euro) wordt geheven.

Aldus vastgesteld door mr. R. van der Spoel, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.C.M. Smulders-Wijgerde, griffier.

w.g. Van der Spoel w.g. Smulders-Wijgerde
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 14 november 2018

672.

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing



Schelpen / grindpad



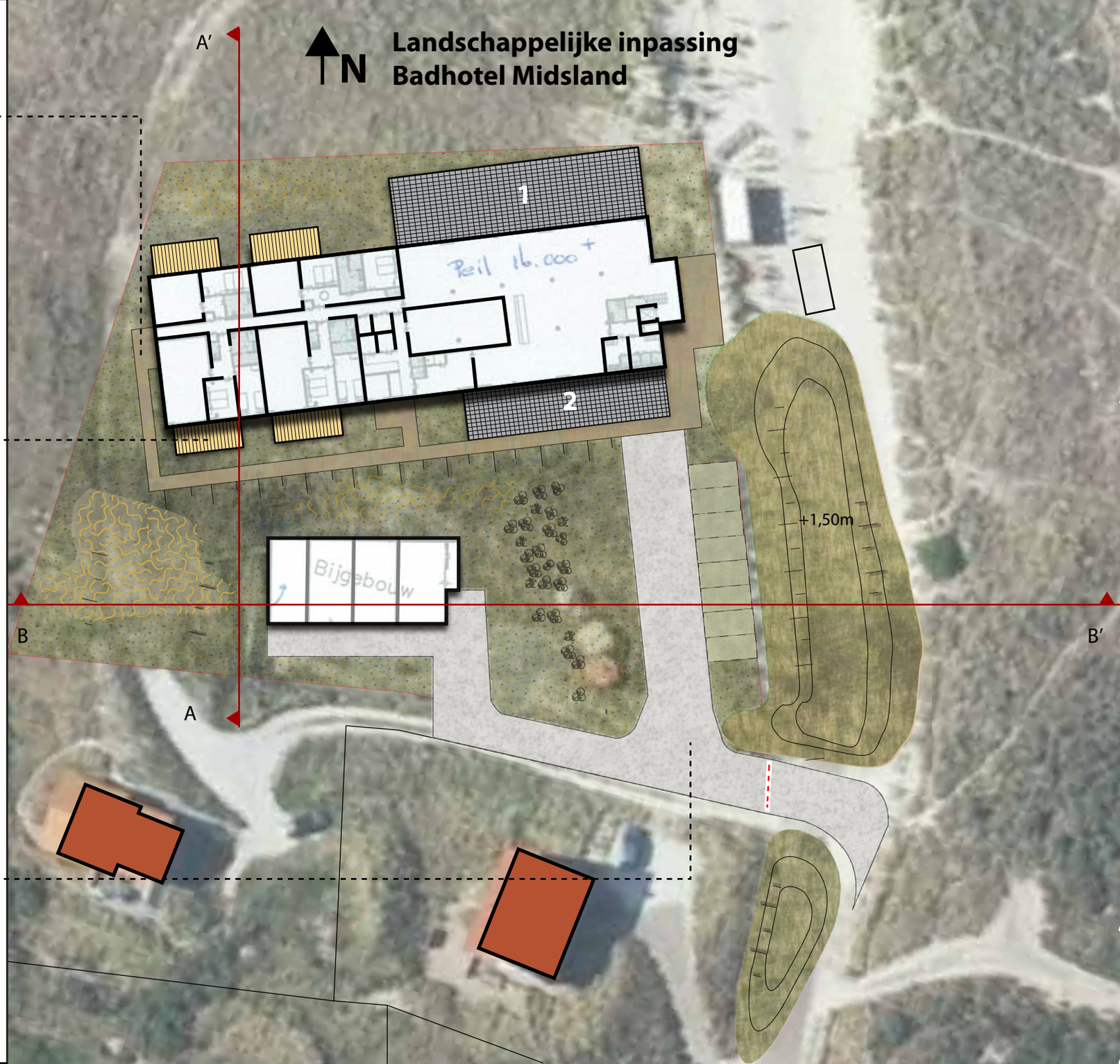
Vlonder



Duinvegetatie



Betonsteen aansluitend op bestaande situatie
(grijze stenen voor de terrassen 1 en 2)
Parkeerplaatsen d.m.v waterdoorlatende verharding




+1,50
+1,80

Bijlage 4 Nut en noodzaak Ontwikkeling Badhotel Midsland

Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Nut en noodzaak Ontwikkeling Badhotel Midsland



Ontwerp van het Badhotel. ILLUSTRATIE ARCHITECT JAN VAN TELLINGEN

rapport

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. Locatie 2
3. Gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid 4
4. Markt en doelgroepen 8
5. Concept 18
6. Economisch impact van Badhotel Midsland 23
7. Conclusies 25

Bijlage 1 Leefstijlenmodel RECRON 27

12 februari 2018
R12482 - RB/ap

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: Strandhotel Midsland BV i.o.
T.J. Vlaskamp

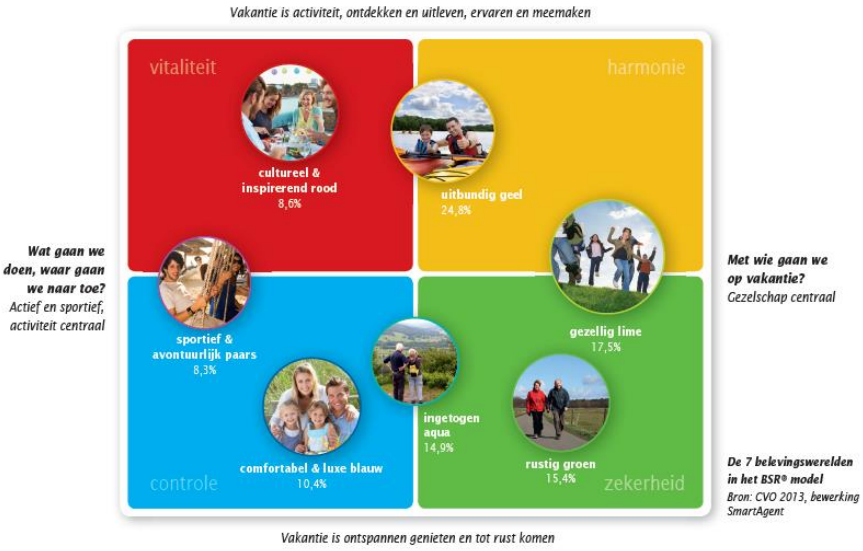
Opgesteld door: Van der Reest Advies
René Beukers

1. Inleiding

Strandhotel Midsland aan Zee B.V. i.o. wil een hotel realiseren aan de Noordzeekust van Terschelling. Op de locatie was in het verre verleden het Badpaviljoen gevestigd. In de oorlog is dit door de bezetters gesloopt. Sindsdien is er niets meer met de locatie gebeurd. De bestemming is echter al die jaren gehandhaafd gebleven.

In 2012 is een initiatief gestart om het badhotel te herbouwen. Nadat de vergunning was verleend, is door een groot aantal bezwaren en een gang naar de rechter, de vergunning vernietigd. Middels een coördinatiebesluit wil de gemeente en de initiatiefnemer het plan opnieuw in procedure brengen. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan geschreven en met betrekking tot de omgevingsvergunning een herstelbesluit voorbereid. Hierbij is het belangrijk om de nut en noodzaak van het plan aan te tonen.

Om nut en noodzaak aan te kunnen tonen is het allereerst van belang om het beleid van de gemeente Terschelling op recreatief gebied te analyseren. Vervolgens wordt gekeken naar landelijke trends in de hotelmarkt. Daarna wordt ingezoomd op de situatie op Terschelling: aan de hand van het bezoekersonderzoek dat jaarlijks wordt uitgevoerd, wordt de bezoeker van Terschelling in beeld gebracht. Vervolgens wordt het hotelaanbod op het eiland in kaart gebracht en ingedeeld op basis van de leefstijlen volgens de Recreantenatlas van RECRON. De confrontatie tussen vraag en aanbod brengt daarna in beeld welke doelgroepen kansrijk zijn. Aansluitend wordt beschreven en in beeld gebracht welk hotel bij deze kansrijke doelgroepen past en wordt beschreven welk economisch impact het badhotel heeft voor Terschelling. De rapportage wordt afgesloten met samenvattende conclusies.



Leisure Leefstijlen RECRON

2. Locatie

De locatie is een van de belangrijkste succesfactoren van een recreatiebedrijf. De ligging op één van de Waddeneilanden maakt de locatie op zich al toeristisch aantrekkelijk. Badhotel Midsland komt te liggen aan de noordkant van het eiland op de duinen van het Noordzeestrand ter hoogte van de duinopgang bij Midsland aan Zee.



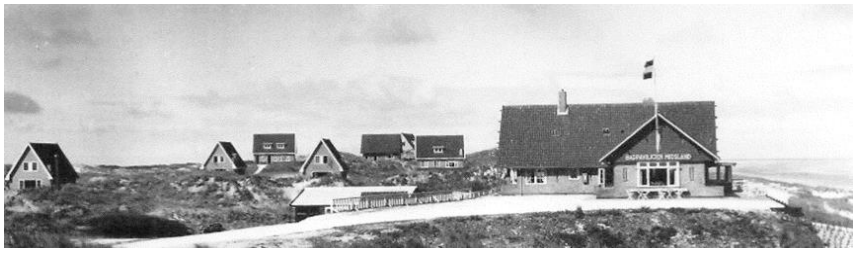
De ligging boven op de duinen geeft het badhotel een geweldig uitzicht over de duinen, het strand en de zee. Voor Terschellingse begrippen is dit uniek omdat de twee andere hotels aan de Noordzeekust verder landinwaarts in de duinen liggen en daardoor een minder fraai uitzicht bieden. De strand- en eilandbeleving van deze locatie is dan ook bijzonder hoog.



De ligging naast een strandopgang geeft een uitstekende toegang tot het strand. De weg naar de strandopgang zorgt tevens voor een goede bereikbaarheid van het badhotel. Midsland aan Zee is vanaf de veerboot ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een bushalte bevindt zich op geringe loopafstand van de locatie.

Het badhotel komt te liggen midden in een duingebied. De natuurbeleving is dan ook hoog. De locatie kent bovendien een bijzondere historie. In de oorlog werd het toenmalig badpaviljoen afgebroken door de bezetters. Daarnaast is er nog veel meer te vertellen over de historie van deze omgeving. Zo liggen er in het duingebied rondom de locatie de nodige bunkers die vaak zijn omgebouwd naar vakantiewoningen. De hele omgeving biedt volop elementen om een verhaal rondom het hotel te creëren (storytelling).

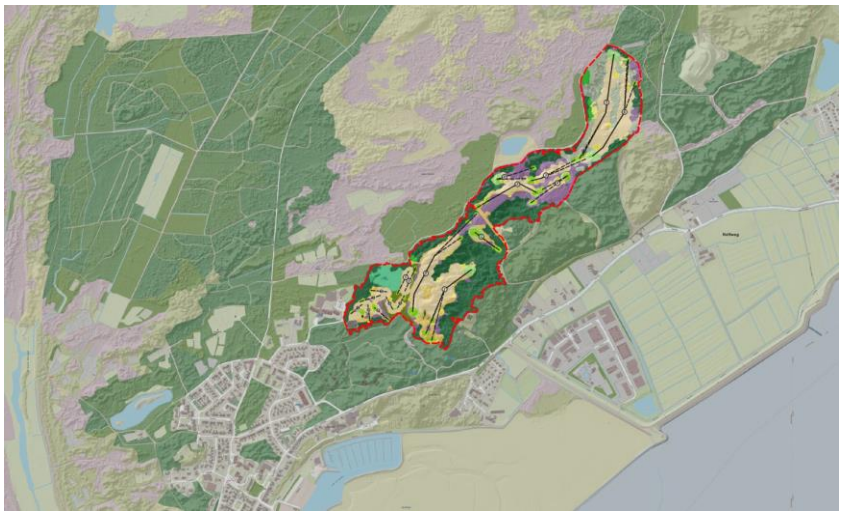




De fiets- en wandel mogelijkheden op het eiland zijn groot. Veel fiets- en wandelroutes lopen dicht in de buurt van de locatie van het badhotel.

Op het eiland bruist het toeristisch van de mogelijkheden. Die variëren van rustig fietsen en wandelen over het eiland tot kitesurfen bij het Noordzeestrand. Op het eiland worden tevens diverse evenementen georganiseerd. Het meest bekende evenement is Oerol dat in juni plaats-vindt.

Er zijn concrete plannen om een natuurgolfbaan te creëren. De golfbaan komt oostelijk van het zwembad van West Terschelling tot de Badweg van Paal 8. Voor het grootste deel vormt de Helmweg de noordgrens van het gebied. De locatie van deze golfbaan is vanuit Midsland aan Zee goed en snel bereikbaar. Het ontwikkelen van deze golfbaan trekt extra mensen naar het eiland die in een passende accommodatie willen overnachten.



Conclusie
De locatie is een van de belangrijkste succesfactoren van een hotel. De beoogde locatie heeft een unieke ligging en is toeristisch zeer aantrekkelijk. Alleen de locatie al geeft het hotel een be-langrijk onderscheidend element ten opzichte van het bestaande hotelaanbod op het eiland. De locatie beoordelen we dan ook als zeer kansrijk.



3. Gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid

3.1 Toeristische Toekomstvisie Terschelling (2007)

Navraag bij de gemeente Terschelling heeft uitgewezen dat Terschelling geen recentere sectorale beleidsnota heeft. Volgens de gemeente is het beleid volgens de Toeristische Toekomstvisie Terschelling (2007) nog steeds actueel. Daarom zullen wij de relevante informatie hieruit beschrijven en van commentaar voorzien. Vraag- en aanbodgegevens zijn aangevuld met recente cijfers van de gemeente.

Doelstellingen

- Een integraal toetsingskader voor alle betrokkenen: gemeente, toeristische sector, overige overheden, bevolking.
- Beleidsdoelstellingen en speerpunten van beleid gekoppeld aan een programma van actiepunten.
- Tevens is deze visie een middel om het streven de toeristenstroom naar het eiland en de bestedingen van toeristen op het eiland in stand te houden, te realiseren.

Aanbod en vraag

- Terschelling kent een breed geschakeerd accommodatieaanbod, van kamers bij particulieren tot luxe hotels en van eenvoudig natuurkamperen tot luxe recreatiewoningen.
- De bezettingsgraad voor de categorie campings is bovengemiddeld. Helaas is hier geen onderverdeling tussen stacaravans en tenten gemaakt.
- Ook zomerhuizen kennen een bovengemiddelde bezetting. Dit is des te opvallender als we rekening houden met het feit dat Terschelling geen grote bungalowparken kent die elders in het land de bezettingsgraad in positieve zin beïnvloeden.
- De bezetting van de groepsaccommodaties is gemiddeld.
- Die van de hotels blijft achter bij de rest van Nederland.

Bron: TROM onderzoek 2003/2004

Ontwikkeling beddencapaciteit gemeente Terschelling vanaf 1995

Categorie	1995	2000	2005	2012	2017
Hotels/pensions	1.323	1.373	1.273	1.147	1.129
Appartementenhotels			397	963	984
B & B				8	8
Kampeerterreinen	11.523	11.602	11.910	11.966	11.966
Groepsaccommodaties	1.016	796	799	651	381
Zomerhuisjes/tweede woningen	2.657	2.963	3.055	3.131	3.163
Particuliere verhuur/appartementen	2.400	2.468	2.416	2.586	2.618
Overig					208
Totaal	**18.919**	**19.202**	**19.850**	**20.452**	**20.457**

Bron: gemeente Terschelling

Procentuele verdeling slaapplaatsen

Categorie	1995	2000	2005	2012	2017
Hotels/pensions	7,0%	7,2%	6,4%	5,6%	5,5%
Appartementenhotels	0,0%	0,0%	2,0%	4,7%	4,8%
B & B	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kampeerterreinen	60,9%	60,4%	60,0%	58,5%	58,5%
Groepsaccommodaties	5,4%	4,1%	4,0%	3,2%	1,9%
Zomerhuisjes/tweede woningen	14,0%	15,4%	15,4%	15,3%	15,5%
Particuliere verhuur/appartementen	12,7%	12,9%	12,2%	12,6%	12,8%
Overig	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%

Bron: gemeente Terschelling

Ter vergelijking: in Nederland is het aandeel hotelbedden van het totaal aantal slaapplaatsen 15,3%. Terschelling (5,5% + 4,8% = 10,3%) blijft dus achter bij het landelijk gemiddelde.

Bezettingsgraad

	Nederland		Terschelling		Friesland		Zeeland	
	%	*nachten*	*%*	*nachten*	*%*	*nachten*	*%*	*nachten*
Campings	22,4	50,4	*28,3*	*63,7*	22,0	49,5	34,5	77,6
Recreatiewoningen	39,9	140,8	*45,1*	*159,2*	39,9	140,8	37,9	133,8
Hotels	42,8	151,1	*32,3*	*114,0*	42,9	147,9	45,7	161,3

Bron: Van der Tuuk (2007)

Conclusie vraag en aanbod

- De totale bedcapaciteit is in 10 jaar met slechts 3% gestegen (20.457/19.850=1,03)
- De hotelcapaciteit is met 600 bedden toegenomen in de vorm van appartementenhotels. Het aantal gewone hotelbedden vertoond een dalende lijn.
- De hotelsector is procentueel echter nog altijd ondervertegenwoordigd op Terschelling.
- Groepsaccommodaties verliezen steeds meer terrein.
- De campings zijn prominent aanwezig en doen het goed. De bezetting ligt ruimschoots boven het landelijke en provinciale gemiddelde. Zeeland doet het echter nog aanzienlijk beter.
- Het marktaandeel van recreatiewoningen is stabiel en de bezettingsgraad is uitstekend. Terschelling is hier koploper.
- De bezettingsgraad van hotels blijft fors achter: ruimschoots onder het landelijke en provinciale gemiddelde, ver achter Zeeland.

Zakelijk toerisme

Circa 5% van de bootpassagiers varieert van bouwvakkers die voor klussen komen en transporteurs tot deelnemers aan congressen, bedrijfsseminars en bedrijfsuitjes. Deze markt is met name voor de hotelsector interessant. Het bezoek vindt met name buiten de reguliere vakantieperiodes plaats en is regelmatig aanleiding voor toekomstig toeristisch bezoek.

In de Nederlandse hotels ligt het aandeel zakelijke overnachtingen in 2016 gemiddeld op 40% (Friesland 28% en Zeeland 24%). Gezien het geringe percentage zakelijke bootpassagiers is de verwachting dat dit percentage op Terschelling aanzienlijk lager ligt. Dit verklaart tevens het lage bezettingspercentage van de hotels op Terschelling.

Ondanks dat Terschelling geen centrale ligging heeft, blijkt het eiland toch interessant voor zakelijk toerisme. De kracht van het eiland is het gevoel er echt uit te zijn. Weg van de dagelijkse beslommeringen op een bijzondere bestemming.

Een belangrijk aspect voor het zakelijke toerisme is de kwaliteit van locaties (hotel- en congresvoorzieningen). Daarnaast is er een trend waar te nemen dat meer en meer naar een integraal

aanbod, waarin ook plaats is voor cultuur, entertainment, ontspanning, sportvoorzieningen, etc. wordt gevraagd. Terschelling biedt wat dit betreft een uniek product. De gemeente ziet het zakelijk toerisme als een kansrijk segment dat in de naaste toekomst verder kan worden ontwikkeld. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de in het laatste decennium gerealiseerde congresinfrastructuur van vergader- en hotelaccommodaties. Daarnaast dient deze infrastructuur waar mogelijk te worden uitgebreid.

Stabilisatiebeleid
Het afgesproken maximum van 21.500 slaapplaatsen is op Terschelling nog niet bereikt. Daarom is het streven gericht op groei c.q. bezettingsverbetering van de op het eiland aanwezige accommodaties. Hiermee blijven ingrepen in het landschap beperkt, terwijl het aantal overnachtingen toeneemt. Niemand is gebaat bij bouwmogelijkheden die tot leegstand leiden.
De gemeente wil verantwoorde groei nastreven door:
- vast te blijven houden aan het stabilisatiebeleid;
- bij ontwikkelingen waar mogelijk altijd te zullen streven naar een goede landschappelijke inpassing.

Hotels/pensions/appartementenhotels
Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de *Notitie hotels en pensions (1990)*. In deze notitie worden algemene uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de schaal en maatvoering van hotels/pensions, de omvang van hoteluitbreidingen c.q. nieuw te realiseren hotels en de aard van hotels. Daarnaast zijn er uitgangspunten c.q. randvoorwaarden per locatie of soort gebied aangegeven. Op basis van deze notitie heeft sinds 1990 de (her)bouw van nieuwe (Boschrijck, Schylge, Paal 8) en een uitbreiding van bestaande hotels plaatsgevonden (o.a. de Walvisvaarder, Bornholm, het Wapen van Terschelling).

Toch constateert men dat een aantal ontwikkelingen niet van de grond komen. De invulling van de locaties als Dellewal, Westerkeijn, ***Midsland aan Zee*** (!) en Formerum aan Zee is niet van de grond gekomen. Deze ontwikkeling op (in een aantal gevallen) A-locaties is een signaal dat het huidige hotel- en pensionbeleid herziening behoeft. Ondernemers streven een zo hoog mogelijke bezettingsgraad/exploitatieresultaat na. Het valt op dat dit de laatste jaren voornamelijk heeft geleid tot de bouw van appartementenhotels.

De bezetting van de Terschellinger hotels blijft achter bij de rest van Nederland. De reden hiervoor is niet geheel duidelijk. Wel is het een feit dat de hotels op Terschelling het bijna volledig van toeristisch bezoek moeten hebben. Dit in tegenstelling tot hotels elders die een groter deel van de bezetting uit zakelijk bezoek halen. Het aandeel hotelbedden in het totale aantal slaapplaatsen blijft op Terschelling (8,4%) achter bij het landelijk gemiddelde (16,6%)[1]. Door de realisatie van de nieuwbouw van de (appartementen) hotels Paal 8 (circa 150 bedden) en Thalassa (circa 150 bedden) stijgt het hotelaandeel naar 9%. Verwacht wordt dat vooral hotels door de vergrijzing en de groei van het aantal alleenstaanden, meer en betere zaken kunnen doen. Uit het *Trendrapport toerisme*[2] blijkt dat hotels vooral onder ouderen (75-plussers) een populaire accommodatievorm is.

Standpunt gemeente
Het geldende hotel- en pensionbeleid moet worden heroverwogen. Op een aantal op het zicht kansrijke locaties blijkt hotelbouw niet van de grond te komen. Om een gedegen heroverweging te kunnen maken, moet worden uitgezocht waarom de nieuwbouw van hotels bedrijfseconomisch niet van de grond komt. Op basis van de heroverweging willen wij ons op de toekomst beraden. Wij kiezen hierbij voor een positieve insteek. Nieuwe ontwikkelingen zijn bespreekbaar, zullen niet per definitie worden afgewezen.

[1] CBS-StatLine, Accommodaties en slaapplaatsen
[2] NRIT Media, jaarlijkse uitgave

3.2 Visie TS25

Recent is door de gemeente de visie TS25[3] uitgegeven. Dit is een gezamenlijk kompas waarin ontwikkelingsrichtingen worden vastgelegd voor Terschelling naar 2025. Het document heeft het karakter van een structuurvisie, derhalve geen juridische status, maar is wel richtinggevend voor toekomstig ruimtelijk beleid.

Op het gebied van Recreatie en Toerisme legt de visie de focus op de volgende punten:
- vernieuwing, innovatie en professionalisering van de sector is noodzakelijk om in te spelen op de behoeften van onze gasten;
- ondernemers krijgen meer ruimte om te ondernemen;
- wij willen toe naar seizoenverbreding en -verlenging. Initiatieven hiertoe worden ondersteund;
- de promotie van Terschelling geven we gemeenschappelijk een impuls.

Belangrijke ontwikkelingsrichtingen zijn:
- meer economische diversiteit door in te spelen op nieuwe producten en ontwikkelingen die leiden tot nieuwe concepten die onderscheidend zijn voor het eiland;
- vernieuwing is noodzakelijk, maar met behoud van kernwaarden;
- kleinschalige bedrijvigheid geeft geur en smaak aan het eiland;
- de behoeften van de consument zijn uitgangspunt;
- men hecht aan behoud van de eigen tradities en gebruiken;
- Terschelling wil een goed gastheer zijn. Het toeristisch aanbod moet daarom van topkwaliteit zijn;
- seizoenverbreding door vaste gasten te verleiden om het eiland vaker te bezoeken en het aanboren van nieuwe doelgroepen;
- professionaliseren van de organisatie van evenementen om seizoenverbreding te bewerkstelligen;
- extra dagrecreatieve voorzieningen bij bestaande ambachtelijke en agrarische bedrijven worden aangemoedigd om de verblijfsrecreatie aantrekkelijk te maken;
- promotie versterken door op adequate wijze met nieuwe media om te gaan;
- periodiek onderzoek naar de bezoekers van het eiland.

3.3 Conclusie

De groei van het aantal slaapplaatsen stagneert op Terschelling terwijl het maximaal aantal toelaatbare bedden nog niet is bereikt. Dit komt onder andere omdat een aantal projecten de laatste jaren niet van de grond zijn gekomen. Een van die projecten is de hotelontwikkeling in Midsland. De gemeente staat positief tegenover ontwikkelingen die vernieuwend en innovatief zijn en leiden tot seizoenverbreding en verlenging mede door het zoeken naar *nieuwe doelgroepen*. Hiervoor krijgen ondernemers de ruimte. De gemeente onderkent dat vernieuwend *productaanbod aan moet sluiten bij de behoeften van de consument*. Maar nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de identiteit van het eiland. *Kleinschalige bedrijvigheid* en behoud van tradities en gebruiken zijn belangrijk. Dit zijn belangrijke uitgangspunten om de ontwikkeling van het hotel in Midsland van de grond te krijgen.



[3] TS25 Terschelling in 2025, Toekomstvisie

4. Markt en doelgroepen

4.1 Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen algemeen

- Vergrijzing; steeds meer ouderen.
- Kleinere huishoudens.
- Vrije tijd wordt schaarser, recreant moet kiezen uit vele mogelijkheden.
- Recreant stelt steeds hogere eisen aan kwaliteit van accommodaties en voorzieningen.
- Vluchtigheid toeristisch product: wat vandaag *in* is kan morgen alweer *uit* zijn.
- Eigen land steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties.
- Persoonlijke Beleving! Men wil met een uniek verhaal thuis komen.
- Authenticiteit en kleinschaligheid.
- Natuur, rust en ruimte.
- Lokale kwaliteiten.
- Persoonlijke aandacht.
- Steeds meer groepsactiviteiten en drie generatie-vakanties.
- Branchevervaging en prijsconcurrentie nemen toe.
- Digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid.
- Logiesverschaffing is onderdeel van totaalpakket (eten & drinken, attracties, omgeving).

Trends en ontwikkelingen in de hotelbranche

- Horecazaken/hotels met een uniek persoonlijk verhaal hebben de toekomst. Alle trends zijn gericht op het creëren van een bijzonder authentieke ervaring. Het verhaal van de ondernemer, het gebouw, de geschiedenis, de buurt: dat wat dichtbij is, maakt het concept bijzonder en persoonlijk. Nep en imitatie, in welke vorm dan ook, zijn achterhaald en worden niet geaccepteerd door de gasten.
- De concepten zijn gebaseerd op de levensstijl van de gasten. De ene doelgroep is de andere niet. Een hotel voor iedereen is een hotel voor niemand.
- Luxe en comfortabel, maar ook warmte en sfeer.
- Hotels richten zich niet meer alleen op de verblijfsgasten maar ook op andere bezoekers. Door te werken met grote open ruimtes vloeit de ene functie over in de andere. Zo krijgt de receptie bijvoorbeeld niet meer een prominente positie maar vormt het meer een geheel met andere functies.
- Duurzaamheid wordt belangrijker. Dat uit zich onder andere in het gebruik van natuurlijke materialen: hout, steen, koper, marmer en ook brons en messing geven de zaak identiteit.
- Persoonlijke ervaring staat voorop. Gasten verdiepen zich online steeds meer in de keuzes die men maakt. Het hotel moet deze verwachtingen waarmaken. Als men daarin slaagt levert dit positieve online reviews op.
- Gezondheid en wellness doen hun intrede in hotels. Gezond leven wordt steeds belangrijker. In het midden en luxe segment zijn steeds meer hotels met wellnessvoorzieningen. Spa's en jacuzzi's in de hotelkamers en meestal een gezamenlijk gym of fitness ruimte.
- Het lokale aspect wordt belangrijker. Dit uit zich onder andere in het gebruik van streekproducten, maar ook het aansluiten van het hotel bij de omgeving.
- Snelle en stabiele wifi wordt steeds belangrijker voor de hotelgast. Zowel in de hotelkamer als in openbare ruimten zoals de lobby.
- De smartphone gaat een belangrijke rol spelen, met name op het gebied van verlichting, airco en de smart tv. De hotels die steeds beter inspelen op het gebruik van de smartphone zullen een streepje voor hebben en echt zorgen voor klantenbinding.
- De gemiddelde hotelgast neemt twee apparaten met zich mee die opgeladen moeten worden. Voldoende oplaadmogelijkheden is voor een hotel een belangrijk aandachtspunt.

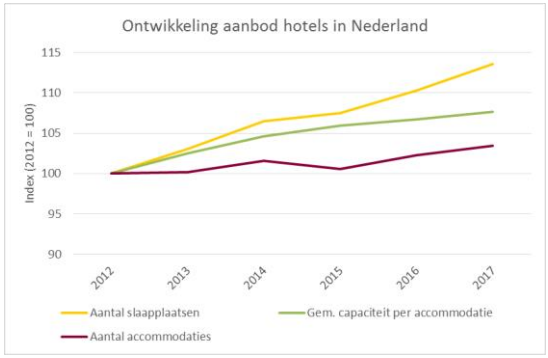
- Online vindbaarheid is van wezenlijk belang. De rol van online travel agency's (OTA's) hierin wordt steeds belangrijker. (Booking.com, Trivago.nl, Expedia.nl en anderen)
- Concurrentie van Airbnb noopt tot creativiteit en innovatie.

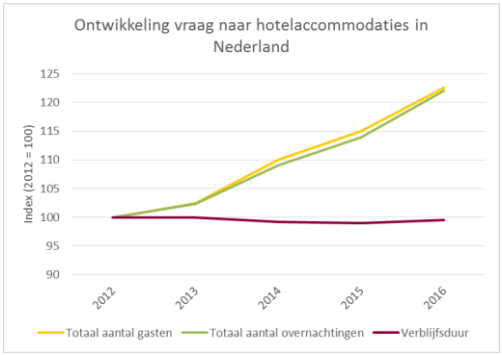
Ontwikkeling vraag en aanbod hotels in Nederland

- In Nederland zijn ongeveer 3.625 hotels en dit aanbod groeit structureel.
- Zij beschikken over ruim 123.500 kamers en bijna 270.000 bedden.
- 3-sterren hotels komen het meest voor (ruim 28,5%). Circa 11% van de hotels in Nederland heeft 2 sterren en nog eens circa 15,5% heeft 4 sterren.
- Een hotel heeft gemiddeld 34 kamers met ruim 75 bedden, maar het aantal kamers per logiesverstrekker loopt uiteen van enkele tientallen tot enkele honderden kamers.
- In Nederland zijn zeker 62 hotelketens met 72 hotelmerken actief. De ketens hebben in Nederland bijna 620 hotels en meer dan 65.000 hotelkamers.
- Driekwart van de hotels heeft een eigen restaurant. In de grote steden ligt dit lager vanwege het grote aanbod van restaurants in de nabijheid. Amsterdam is hierbij de uitschieter waar slechts 33% van de hotels een eigen restaurant bezit.
- In totaal zijn er in Nederland naar schatting ruim 5.000 Bed & Breakfasts, met zo'n 18.000 kamers en appartementen. Dat aantal neemt structureel toe.
- De verhuursite Airbnb is in 2008 opgericht en inmiddels staan er op Airbnb zo'n 15.000 Nederlandse woningen of kamers. Dat zijn er 147% meer dan in 2014. Het aantal overnachtingen in Nederland via Airbnb is naar schatting in een jaar tijd met 177% gestegen. Ruim 2/3e van de kamers op Airbnb worden aangeboden in Amsterdam.

Bronnen: CBS, Bedrijfschap Horeca, Airbnb

Het CBS houdt jaarlijks de ontwikkelingen op het gebied van vraag en aanbod van hotels bij. Onderstaande grafieken laten de ontwikkelingen zien.





Bron: CBS

Zowel het aanbod als de vraag is de afgelopen jaren gestegen. Opvallend is dat het aantal accommodaties maar beperkt toenam, terwijl het aantal slaapplaatsen wel een forse groei laten zien. Hotels krijgen dus steeds een grotere capaciteit. De vraag uitgedrukt in gasten en overnachtingen laat een nog grotere stijging zien. De gemiddelde verblijfsduur veranderd nauwelijks. De stijging van de vraag is hoger dan van het aanbod. Dit geeft aan dat de bezetting de afgelopen jaren flink is gestegen. In 2016 bedroeg de gemiddelde bezetting 171 nachten.

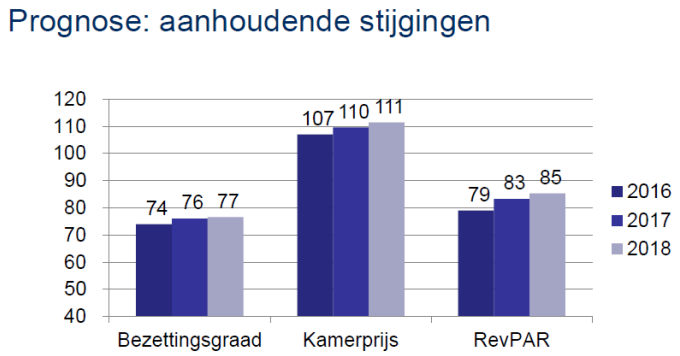
Hosta 2017

Uit het HOSTA 2017 rapport dat in september voor de 40e keer werd uitgegeven blijkt dat de hotelmarkt betere resultaten behaalt dan ooit. Een aantal resultaten uit het onderzoek:

- In 2016 is de gemiddelde bezettingsgraad van Nederlandse hotels gestegen van 71,4% naar 73,9%. Dit is het vierde jaar dat sprake is van een stijging.
- De gemiddelde kamerprijs is in 2016 gestegen met 5% (van € 102 tot € 107).

- De totale omzet in de Nederlandse hotels steeg in 2016 met 7% tot € 138 per hotelkamer per dag.

De vooruitzichten voor de komende jaren zijn positief. Onderstaande grafiek laat een inschatting zien van belangrijke kengetallen in de hotelmarkt.



Bron: Hosta 2017, Horwarth HTL

De grafiek laat zien dat de verwachting voor 2017 en 2018 gunstig zijn. Zowel de bezettingsgraad, als de kamerprijs, als de Revpar (opbrengst per beschikbare kamer) laten een stijgende lijn zien.

Conclusie
De hotelmarkt laat een stijgende lijn zien. Landelijk is de capaciteit de afgelopen jaren toegenomen. Dit had vooral te maken met het uitbreiden en moderniseren van bestaande hotels. De vraag naar hotelovernachtingen nam echter sneller toe dan het aanbod, waardoor de bezetting een stijgende lijn vertoont. In combinatie met een stijgende kamerprijs levert dit een hogere opbrengst per beschikbare kamer (Revpar) op. Verwachting is dat het eind van deze ontwikkeling nog niet in zicht is. Voor de komende jaren wordt een verdere groei verwacht. Voor hotel Midsland is dit een positieve ontwikkeling.

4.2 Vraag naar hotelovernachtingen op Terschelling

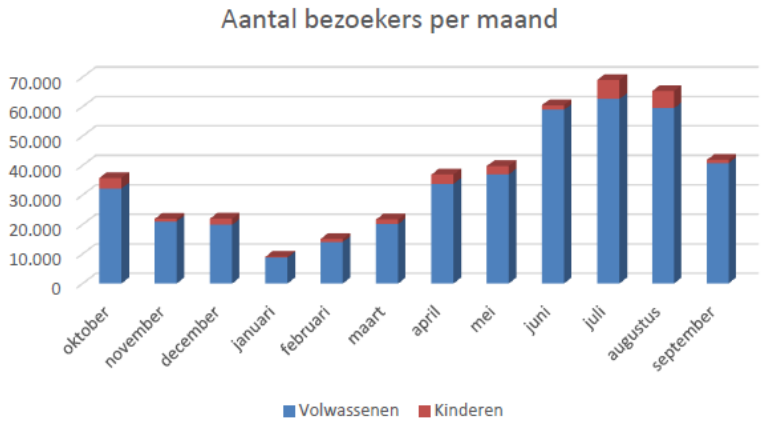
Voor een groot deel is de hotelmarkt op Terschelling reeds belicht in het vorige hoofdstuk (Gemeentelijk beleid). Daarin werd duidelijk dat de hotelmarkt op Terschelling achterblijft bij landelijke ontwikkelingen. Het hotelaanbod op het eiland heeft procentueel gezien een ondergeschikte rol. De bezetting is lager dan gemiddeld in Nederland.

Bezoekersonderzoek
Bij het bepalen van de marktvraag staat in de eerste plaats de gast centraal. Daarom is in 2016 in opdracht van de gemeente onderzoek verricht naar de bezoekers van Terschelling[4]. Dit onderzoek wordt in 2017 herhaald, maar de resultaten hiervan komen pas eind van het jaar beschikbaar. Een aantal resultaten zijn met het onderzoeksbureau Ruimte voor Vrije tijd besproken en meegenomen in dit rapport. Dit wordt waar nodig vermeld in de tekst. Voor het grootste deel wordt echter geput uit de resultaten uit 2016.

Het onderzoek laat het volgende bezoekersprofiel zien.
- Van de mensen die het eiland bezoeken, neemt 30% een auto mee.
- 94% van de gasten komt voor een meerdaags bezoek.
- Het herhalingsbezoek is zeer hoog. 68% van de bezoekers komt minimaal eenmaal per jaar. De gemiddelde bezoekfrequentie ligt op 1,99.

[4] Bezoekersonderzoek Terschelling, Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

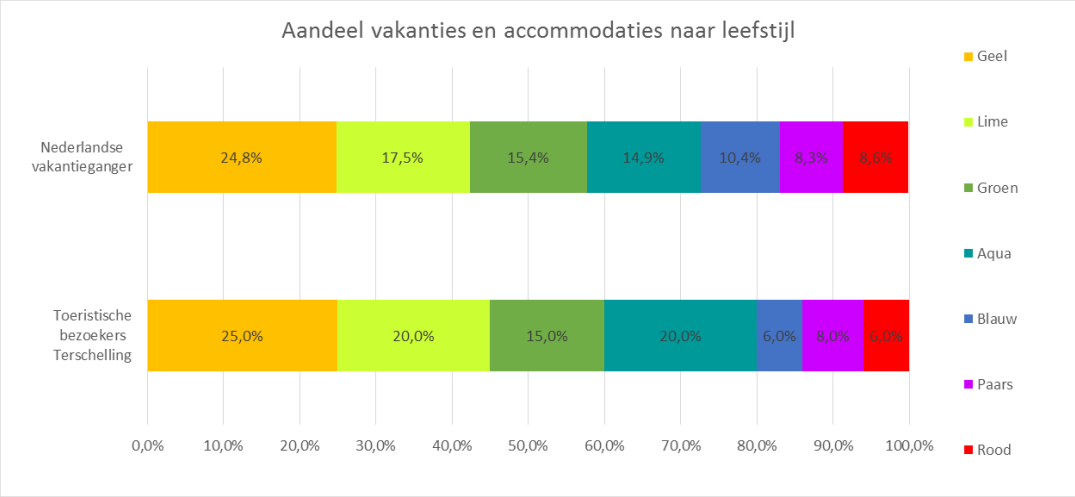
- 85% van de bezoekers is al eerder op Terschelling is geweest. 88% van de bezoekers denkt het eiland in de toekomst nogmaals te bezoeken.
- Ruim driekwart van de bezoekers komt zonder kinderen naar het eiland.
- De grootste groep bezoekers, circa 45% van het totaal, komt met de partner/echtgenoot naar het eiland. Circa 11% komt met vrienden of kennissen.
- Vakantie of een weekendje weg is veruit de belangrijkste reden om Terschelling te bezoeken.
- Voorlopige cijfers uit het onderzoek dat in 2017 is uitgevoerd laten een gemiddelde leeftijd zien van 48 jaar. Dit is het gemiddelde van alle groepen jong en oud tot 6 personen die het eiland bezoeken. Dit gemiddelde laat zien dat de doelgroep over het algemeen relatief oud is.
- Van de bezoekers komt 96% uit Nederland. Terschelling is geen bestemming voor buitenlanders.
- De recreatie op Terschelling heeft een seizoenmatig karakter. De volgende grafiek laat dit duidelijk zien. Er is wel sprake van een relatief lang seizoen (april tot en met oktober).



Bron: Bezoekersonderzoek 2016 Terschelling, Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd

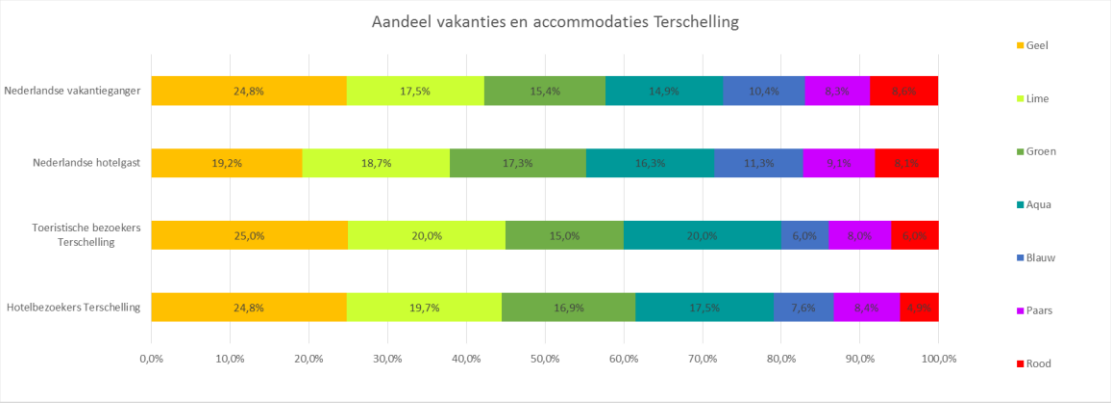
Doelgroepen naar leefstijl

Belevingswaarde is een belangrijke factor in de recreatiebranche. Daarom wordt steeds meer de nadruk gelegd op *leefstijlkenmerken c.q. belevingswerelden* in plaats van demografische en/of sociaaleconomische kenmerken als uitgangspunt voor doelgroepenbeleid. Met behulp van het *Brand Strategy Research (BSR)-model* van de *Smart Agent Company* is door RECRON een zogenaamde ***Recreantenatlas*** ontwikkeld. Deze kan helpen bij de oriëntatie op de meest kansrijke consumentendoelgroep(en). Hierbij worden de recreanten in vier belevingswerelden en van daaruit in zeven leefstijlprofielen ('kleuren') ingedeeld. Een beschrijving van dit model vindt u in **bijlage 1** van dit rapport. Van der Reest Advies is één van de gecertificeerde Leisure Leefstijl bureaus in Nederland.



Het model laat in de eerste plaats zien hoe de verhoudingen liggen ten aanzien van vakanties in Nederland. Uitbundig geel is in Nederland de grootste doelgroep. Ook op Terschelling is Uitbundig Geel de grootste doelgroep.
Verder valt op dat de doelgroepen Gezellig Lime, Rustig Groen en Ingetogen Aqua oververtegenwoordigd zijn op Terschelling. Comfortabel en Luxe blauw en Cultureel & inspirerend Rood zijn daarentegen ondervertegenwoordigd op Terschelling. Hier ligt dus marktruimte voor het eiland.

Door Smart Agent Company is tevens een profiel gemaakt voor de *Nederlandse hotelgast*. In het bezoekersonderzoek Terschelling wordt een zelfde profiel gemaakt van de *hotelgast op Terschelling*. Onderstaande grafiek laat beide resultaten zien.



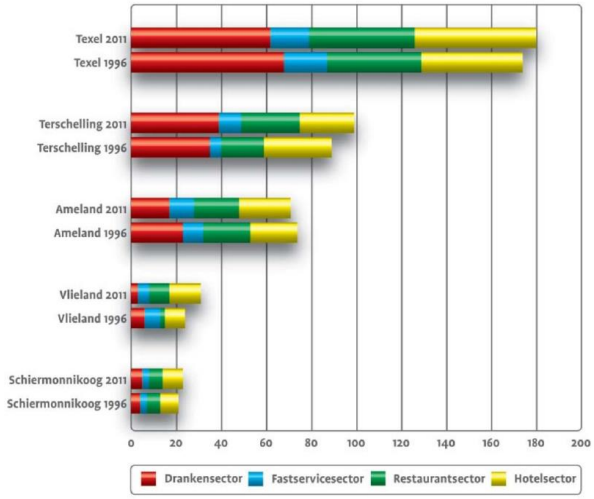
Op *landelijk niveau* wordt duidelijk dat Geel relatief weinig kiest voor een vakantie in een hotel. Met 19,2% ligt het percentage ver onder het landelijk gemiddelde van 24,8%. Ook Rood kiest relatief weinig voor een hotel. De overige doelgroepen kiezen juist relatief vaak voor een hotel.

Op *Terschelling* liggen de verhoudingen anders. De gele doelgroep kiest nauwelijks minder dan gemiddeld voor een hotel. De Lime doelgroep blijft iets achter. Landelijk kiest deze doelgroep juist vaak voor een hotel. Bij Groen komt de verhouding vrijwel overeen met de landelijke cijfers. De Aqua doelgroep blijft juist wat achter ten opzichte van de landelijke cijfers. Blauw kiest op Terschelling relatief vaak voor een hotel, maar de doelgroep als geheel blijft ver achter bij de landelijke cijfers. Blauw is fors ondervertegenwoordigd op het eiland. Bij Paars komt de verhouding overeen met de landelijke verhoudingen. Rood maakt op het eiland relatief weinig gebruik van een hotel.

4.3 Aanbod van hotels op Terschelling

Aanbod ten opzichte van de andere Waddeneilanden

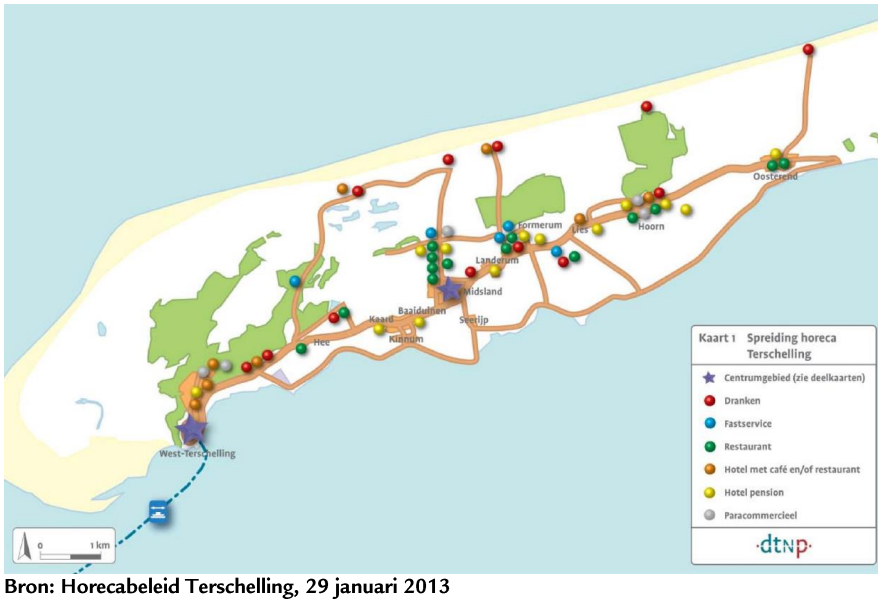
In 2013 heeft de gemeente het horecabeleid voor Terschelling herzien. Het boekje brengt onder andere in beeld hoe de horeca zich verhoudt tot het aanbod op de andere Waddeneilanden



De grafiek laat zien dat Terschelling de tweede plaats inneemt na Texel. Naaste concurrent is Ameland. Ameland beschikt over veel minder horeca in de drankensector. Het hotelaanbod komt dicht in de buurt van Terschelling.

Locatie van de hotels

In het horecabeleid wordt ook aangegeven hoe de horecagelegenheden inclusief de hotels zijn verspreid over het eiland.



Bron: Horecabeleid Terschelling, 29 januari 2013

Het kaartje laat zien dat de meeste horecagelegenheden, waaronder hotels en pensions, zijn gegelegen aan de Wadden- en polderkant van het eiland. Het aanbod aan de Noordzeekust is zeer beperkt. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van het Badhotel in Midsland.

Kenmerken van de hotels op Terschelling

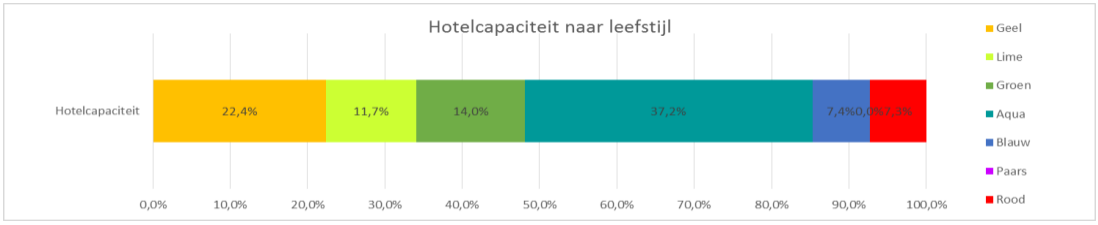
Om een beeld te krijgen van het hotelaanbod is een inventarisatie gemaakt van het aanbod. De capaciteitsgegevens zijn gebaseerd op de beddenboekhouding van de gemeente. De peildatum is 1 augustus 2017. De accommodaties zijn voor het grootste deel via internet bekeken. Een aantal is daadwerkelijk bezocht. Op basis van onze inschatting zijn de accommodaties ingedeeld op basis van de leefstijlprofielen. Op die manier kan een confrontatie worden gemaakt tussen vraag en aanbod. Ook zijn gegevens over de grootte van de kamers en de geboden voorzieningen in kaart gebracht. De resultaten worden vermeld in de volgende tabel.

Naam hotel/pension	Doelgroep	Sterren classificatie	aantal bedden	aantal kamers	Oppervlakte kamers		Voorzieningen
					min	max	
Schylge	Geel	4	216	98	35	40	Zwembad, sauna, turksstoombad, massage, bowlingbaan
de Walvisvaarder	Aqua	3	140	69	32	45	Massage, schoonheidssalon, solarium, sauna
Sandton Paal 8	Blauw	4	148	56	40	100	Zwembad, massage, Solarium, sauna,
Bornholm	Rood	3	78	39	30	49	Sauna, fitnessruimte, Turks stoombad, Schoonheidssalon enz.
Stay Okay	Lime		150	35	20	25	Biljart, speeltuin, barbecuevoorziening
Nap	Groen	3	66	32	14	24	Solarium
het Wapen	Lime		42	25	onbekend	onbekend	Douche en toilet op de gang
Oepkes	Groen	3	41	19	17	24	Solarium, fitnessruimte, Sauna
Buren	Aqua	2	38	17	14	19	Basis
de Holland	Groen	1	23	12	onbekend	onbekend	Basis
In de Witte Handt	Groen		18	11	klein	klein	Basis
Strandhotel Formerum	Groen	1	22	11	9	13	Gedeelde badkamer
de Horper Wielen	Groen		20	10	12	16	Basis
de Wadvaarder	Aqua	1	16	10	8	20	Basis
Claes Compaen	Lime	3	23	10	onbekend	onbekend	Sauna
de Wadden	Groen		16	9	onbekend	onbekend	Basis
H2O-hostel	Lime		18	9	onbekend	onbekend	Barbecuevoorzieningen
de Haerdsteê	Groen		13	7	9	15	Zwembad, sauna
Altijd Wad	Aqua	2	13	6	13	18	Basis
Koegelwieck	Lime	2	10	5	24	27	Basis
Zonnehoek	Groen		8	4	onbekend	onbekend	Basis
Caracol	Blauw		6	3	35	45	Airco op de kamer, Hastensbed.
de Stormvogel	Groen		4	2	20	25	Basis
Totaal hotel/pension			**1.129**	**499**			
Naam appartementenhotel							
Europa/Landal West-Terschelling	Aqua		288	79	48	96	Basis
Boschrijck	Geel	4	248	62	70	100	Fitnesruimte, squashruimte, sauna, solarium, Turks Stoombad, tennisbaan
Landal Résidence Terschelling	Aqua		276	54	62	100	Overdekt zwembad, Wellnessruimte
Tjermelân **	Rood	3	32	16	32	54	Sauna en solarium
De Zilte Rus	Groen		60	16	onbekend	onbekend	Basis
Bornholm studio's	Rood		42	14	onbekend	onbekend	Sauna, fitnessruimte, Turks stoombad, Schoonheidssalon enz.
Totaal appartementenhotel			**946**	**241**			
Totaal aantal			**2.075**				

Het overzicht laat het volgende zien:

- Het aanbod bestaat uit een groot aantal kleine spelers met een beperkte capaciteit en een beperkt aantal grote spelers zoals Schylge, de Walvisvaarder, Sandton Paal 8, Boschrijck en Landal West Terschelling en Landal Residence Terschelling.
- Bij de accommodaties met een grote capaciteit is de classificatie hoog en is meestal sprake van veel centrale voorzieningen.
- Bij de hotels ligt de gemiddelde bed capaciteit per kamer op 2,2 bedden. Bij de appartementenhotels ligt de gemiddelde bed capaciteit op 3,9 bedden per kamer.
- Het kameroppervlak varieert van 9 m^2 tot 100 m^2. De spreiding is dus enorm. Bij de kamers van 100 m^2 gaat het meestal om 6 persoons kamers.
- Een aantal accommodaties is door ons bezocht. Het gaat hierbij vooral om accommodaties met een grote capaciteit. Wat opviel was het ontbreken van een eilandsfeer op de hotelkamers. Alle kamers hebben bovendien de zelfde stijl en kleurstelling. Afgezien van een paar schilderijtjes van het eiland waren het stuk voor stuk accommodaties die ook elders in Nederland hadden kunnen staan. Voor het nieuwe hotel in Midsland is dit een aandachtspunt, waarmee de accommodatie zich bovendien kan onderscheiden van de concurrentie.

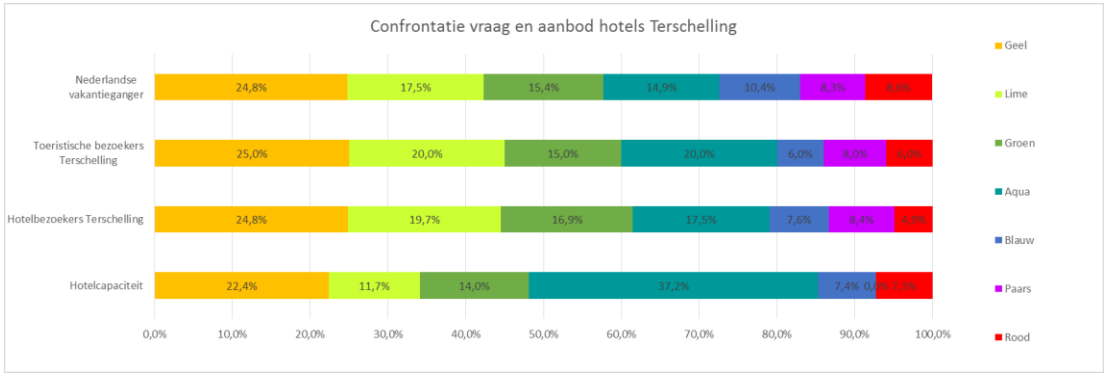
Aanbod Terschelling op basis van leefstijlindeling
Door de accommodaties in de te delen op basis van leefstijlgroepen ontstaat een beeld van het hotelaanbod op Terschelling. Om de hotelcapaciteit te berekenen is uitgegaan van het aantal bedden.



Bron: Van der Reest Advies

De grafiek laat zien dat het aanbod voor de doelgroep Ingetogen Aqua bijzonder groot is. Dit komt door het grote aantal appartementen dat Landal aanbiedt in twee resorts. Aanbod voor de doelgroep Sportief en avontuurlijk Paars ontbreekt.

Confrontatie vraag en aanbod
Om een indruk te krijgen van de marktmogelijkheden worden vraag en aanbod tegenover elkaar gezet in de volgende tabel. De eerste staaf geeft de Nederlandse vakantiegangers weer. De tweede staaf geeft het aantal toeristische bezoekers van Terschelling. De derde staaf geeft de hotelbezoekers (de vraag) aan op Terschelling en de laatste staaf laat de hotelcapaciteit in bedden zien.



Uit de grafiek trekken we de volgende conclusies:
- Bij de Gele doelgroep ligt het aanbod maar iets onder de vraag. Vraag en aanbod zijn dus redelijk in evenwicht. De marktruimte is beperkt.
- Het aanbod voor de Lime doelgroep is zeer beperkt. De vraag is vele malen groter dan het aanbod. Hier liggen marktkansen voor eenvoudige hotels/pensions en hostels.
- Het aanbod voor de Groene doelgroep is iets kleiner dan de vraag. De marktruimte voor uitbreiding van hotels blijft naar onze mening beperkt omdat dit een doelgroep is die ook veel gebruikt maakt van B&B's.
- Voor de Aqua doelgroep is het aanbod ruim. Een verdere uitbreiding van dit aanbod is niet wenselijk omdat dit de bezetting onder druk zou zetten. Het ruime aanbod verklaart waarschijnlijk ook het grote aandeel toeristische bezoekers van deze doelgroep. Het aanbod bepaalt deels ook de vraag.
- De blauwe doelgroep is ondervertegenwoordigd op het eiland (7,4% tegenover 10,4% in Nederland). Belangrijke oorzaak hiervan is dat het aanbod voor deze doelgroep te beperkt is op Terschelling. Om meer bezoekers van deze doelgroep te trekken is een uitbreiding van passend aanbod noodzakelijk.

- De Paarse doelgroep is goed vertegenwoordigd op Terschelling. Voorlopige cijfers uit het bezoekersonderzoek 2017 laten een groei zien van deze doelgroep naar 14%. Voor hen is het moeilijk om op het eiland een hotel te vinden. Naar onze inschatting is er geen enkel hotel dat echt overeenkomt met de wensen van deze doelgroep. Wil Terschelling deze doelgroep vasthouden, dan moet er spoedig passend aanbod komen.
- De rode doelgroep is ondervertegenwoordigd op Terschelling. Het hotelbezoek van deze doelgroep is relatief beperkt. Voor deze doelgroep is voldoende aanbod aanwezig. Hier zien we dan ook geen marktruimte.

Berekening marktruimte
Cijfers van de gemeente laten zien dat de bed capaciteit van de hotels op Terschelling in 2017 2.113 bedden bedraagt. Uit de toekomstvisie van de gemeente[5] blijkt dat een hotelbed op Terschelling gemiddeld 114 nachten wordt bezet. Op basis van deze gegevens kan het aantal overnachtingen in hotels worden berekend op (2.113 bedden x 114 nachten=) 240.882 overnachtingen. Van de hotelgasten op Terschelling behoort 7,6% tot de Blauwe doelgroep. Omgerekend naar het aantal overnachtingen betreft dit 18.307 overnachtingen. In het voorgaande bleek dat het percentage Blauwe hotelgasten landelijk 11,3% bedraagt. Als we dit percentage loslaten op het bestaande aantal hotelovernachtingen op Terschelling zou dit 27.220 overnachtingen opleveren. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat Terschelling 8.913 overnachtingen mist (27.220 – 18.307) omdat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten. Aan de hand van dit potentieel aantal overnachtingen kan vervolgens het aantal benodigde hotelkamers worden berekend:

- 8.913 overnachtingen / 114 overnachtingen per bed = 78 bedden
- 78 bedden / 2 bedden per kamer = 39 hotelkamers

De berekening laat zien dat er op dit moment voldoende marktruimte is voor 39 hotelkamers (voor twee personen). Badhotel Midsland wil 23 kamers realiseren en valt dus ruimschoots binnen deze marktruimte.

Conclusie
De resultaten van het bezoekersonderzoek laten zien dat Terschelling een vrij vaste klantenkring kent. Het herhalingsbezoek is met 85% zeer hoog. 68% komt jaarlijks één of meer keren naar het eiland! De gemiddelde bezoekfrequentie van deze groep ligt op 1,99. De meeste mensen komen met twee personen. Het aantal kinderen dat het eiland bezoekt is relatief klein.

Uit het onderzoek blijkt dat Terschelling een vaste kern van bezoekers heeft die het eiland regelmatig bezoekt. Deze doelgroep is bovendien relatief oud. Het aantrekken van nieuwe doelgroepen is belangrijk voor de continuïteit van het eiland.

Het bezoekersonderzoek laat zien dat de Blauwe doelgroep (Comfortabel en luxe Blauw, die tijd voor elkaar en relaxen in een exclusieve omgeving belangrijk vinden) ondervertegenwoordigd is. Landelijk gezien bedraagt het percentage van hotelbezoekers van deze doelgroep 11,3% tegen 7,6% op Terschelling. Hier is duidelijk groei mogelijk. Een berekening van de marktruimte laat zien dat behoefte is aan 39 hotelkamers voor twee personen. Badhotel Midsland wil 23 kamers realiseren en valt dus binnen deze marktruimte.

Uit de inventarisatie van het aanbod blijkt ook dat er voor de Paarse doelgroep (Sportief en avontuurlijk paars, waar actief, sportief en anders dan anders centraal staan) geen passend hotelaanbod aanwezig is. Landelijk gezien bedraagt het percentage hotelbezoekers van deze doelgroep 9,1%. Van de huidige hotelbezoekers van Terschelling valt 8,4% in deze doelgroep, waarvoor momenteel geen geschikt aanbod is!

[5] Toeristische toekomstvisie Terschelling 2007, cijfers TROM 2003. Recentere cijfers zijn niet voor handen.

Bij de blauwe en de paarse doelgroep zien we dan ook goede kansen voor de hotelontwikkeling in Midsland. Hiermee wordt toegevoegde waarde gecreëerd.

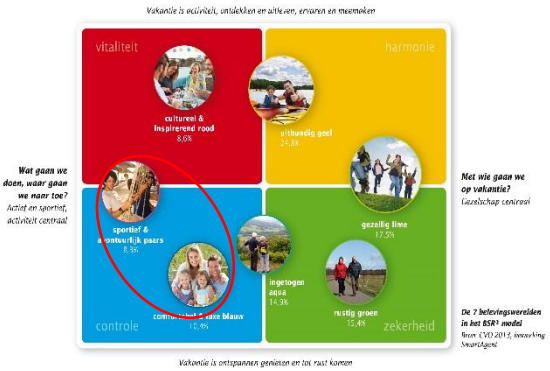
Impressie van de concurrentie op Terschelling



5. Concept

5.1 Doelgroepkeuze

Uit de marktanalyse komt naar voren dat op basis van de leefstijlenbenadering de Blauwe en de Paarse doelgroepen kansrijk zijn voor het nieuwe Badhotel Midsland. Blauw omdat deze doelgroep ondervertegenwoordigd is op het eiland. Het aanbieden van meer aanbod dat past bij de blauwe doelgroep zal een nieuwe doelgroep naar het eiland trekken. De paarse doelgroep is kansrijk omdat er geen hotel-aanbod aanwezig is op het eiland. Deze doelgroep bezet nu accommodaties die anders door andere doelgroepen zouden worden gebruikt. Door passend aanbod te bieden voor deze doelgroep ontstaat elders ruimte. Het model laat zien dat deze doelgroepen dicht bij elkaar liggen en goed met elkaar zijn te combineren.



Kenmerken doelgroepen

Belangrijk is om een helder beeld te krijgen van deze twee doelgroepen. Onderstaand worden de kenmerken van deze doelgroepen op een rij gezet.

Stijlvol en luxe Blauw		**Avontuurlijk Paars**	
Karakter	**Keywords**	**Karakter**	**Keywords**
▪ Zakelijk ▪ Leidinggevend ▪ Zelfverzekerd ▪ Sterk karakter ▪ Zelfbewust ▪ Intelligent	▪ Spa/wellness ▪ Luxe ▪ Design ▪ Trendy ▪ Exclusief ▪ Stijlvol ontspannen ▪ Sociale netwerken ▪ Actief/sportief ▪ Onafhankelijk ▪ Professioneel ▪ Kwaliteit	▪ Assertief ▪ Intelligent ▪ Kritisch ▪ Zelfbewust ▪ Sterk karakter ▪ Evenwichtig ▪ Zelfverzekerd ▪ Eigenwijs ▪ Nuchter	▪ Avontuurlijk ▪ Inspirerend ▪ Actief ▪ Sportief ▪ Origineel ▪ Durf ▪ Winkelen ▪ Eigenwijs ▪ Vrijheid ▪ Zelfverzekerd
Profiel vakantieganger: Frederique gaat graag op vakantie. Ze viert stijlvol vakantie. Goede faciliteiten zijn belangrijk. Frederique overnacht liever in een 4/5-sterren hotel met faciliteiten dan een 2-sterren hotel zonder faciliteiten. Kwaliteit is essentieel. Ze vindt dat ze in haar vrije tijd wel luxe en stijlvolle ontspanning verdient. Tijdens de vakantie is ze graag sportief. Een golfclinic volgen, paardrijden, varen met de boot en de jaarlijkse ski-vakantie in het buitenland. In Nederland gaat ze ook op vakantie, mits bijzonder. Overdag het eiland verkennen. Loungen in een strandpaviljoen gevolgd door een ontspannende massage en 's avonds uit eten in het sfeervolle restaurant van het hotel. Een camping trekt niet aan. Dat roept een gevoel van 'primitief' vakantie vieren op. Een mooi bungalowpark of hotel zal haar meer bekoren. Zolang er voldoende (exclusieve) faciliteiten zijn en genoeg te doen is in de omgeving zal Frederique zich vermaken.		**Profiel vakantieganger:** Nathan is een avontuurlijke vakantieganger en een tikkeltje eigenwijs. Elk jaar wil hij iets anders beleven. Kamperen doet hij niet graag tenzij op een camping met bijzondere aspecten en vakantiegangers die dezelfde stijl van leven hebben. Een bungalowpark spreekt aan mits met unieke huisjes. Bijvoorbeeld een overnachting in een boomhut, yurt of modern huisje op het water. Of lekker overnachten in een luxe en trendy hotel. Voorzieningen in het hotel zijn minder relevant, maar het hotel moet wel bijzonder zijn. Nathan trekt er toch op uit. In de omgeving moeten dan ook voldoende leuke activiteiten te doen zijn. Groepsactiviteiten passen minder bij Nathan. Hij trekt liever zelf een natuurgebied in waarbij hij als hij daar de behoefte aan heeft zelf de achtergrondinformatie wel opzoekt op zijn telefoon. Hij geeft de voorkeur aan kleinschalige en bijzondere voorzieningen. Eigentijds, fris en trendy.	

5.2 Locatie

Exclusief en onderscheidend is de locatie van het hotel. Vrijwel alle hotels zijn geconcentreerd in het poldergebied of aan de Waddenkant van het eiland. Alleen Sandton Paal 8 en Strandhotel Formerum zijn aan de Noordzee kant gelegen in de duinen. Geen enkel hotel op het eiland staat op het duin en biedt een uitzicht over strand en zee als Badhotel Midsland. Dit biedt het hotel een bepaalde mate van exclusiviteit die met name de Blauwe doelgroep zal aanspreken en ook voor de Paarse doelgroep bijzonder is.

De locatie heeft bovendien een historisch verhaal te vertellen. Dit verhaal wordt meegenomen in de ontwikkeling van het hotelconcept. Dit maakt het hotel bijzonder en geeft het identiteit.

5.3 Hotelconcept

De aanduidingen “comfortabel en luxe“ van de blauwe doelgroep en “Sportief en avontuurlijk” voor de paarse doelgroep geven goed weer waar het qua invulling om moet gaan.
Als we de doelgroep profielen vertalen naar hotelconcept komen we tot het volgende programma van eisen.

- Een trendy en modern designhotel dat luxe en exclusiviteit ademt op 4 sterren niveau.
- Klein Boetiekachtig hotel met in totaal 23 kamers.
- Hoog kwaliteitsniveau.
- De sfeer van het eiland en het strand zijn een belangrijk thema bij de inrichting van het hotel. Dit komt onder andere terug in de gebruikte materialen, afbeeldingen en inventaris.
- De historie van het hotel komt terug in de inrichting met foto’s, spullen en verhalen (storytelling).
- Met name de Paarse doelgroep wil een bijzondere accommodatie. Geen 13 in een dozijn hotel.
- Duurzaamheid staat voorop. Dit komt tot uiting in gebruikte materialen, energiebesparende maatregelen, gebruik van streekproducten in het restaurant enz.p

Beelden zeggen meer dan woorden. Daarom worden onderstaand sfeerbeelden weergegeven die een moodboard vormen die een idee te geven van de *stijl* en *sfeerbeleving* die de betreffende doelgroepen aanspreekt. Deze beelden vormen een inspiratiebron voor de inrichting van het badhotel. De beelden maken duidelijk dat de het hotel afwijkt van de bestaande hotels op het eiland.







De hotelkamers

- De consument heeft behoefte aan ruime grote kamers. Dit is te zien aan de groei van het aantal appartementenhotels op Terschelling. Om aan te sluiten op deze ontwikkeling worden *grote en ruime kamers* gecreëerd.
- Het grootste deel van de bezoekers op Terschelling komt met 2 personen. In totaal worden daarom 19 tweepersoons kamers gerealiseerd. Het oppervlak van deze kamers ligt rond de 50 m^2. Ten opzichte van de normale hotels is dit een groot oppervlak. Ten opzichte van de appartementenhotels sluit dit oppervlak goed aan bij wat zij bieden.
- De doelgroep die het eiland bezoekt is relatief oud. Daarom worden een vijftal kamers gerealiseerd voor mensen met een beperking. Dit zijn ruime kamers en ruime sanitaire voorzieningen zodat mensen met een beperking voldoende ruimte hebben om met een rolstoel te kunnen maneuvreren (de kamers hebben een oppervlak van tussen de 65 en 80 m^2).



- Geen enkele kamer in het hotel is hetzelfde. Elke kamer heeft een andere sfeerbeleving (die aansluit bij de gekozen thema's) en vertelt zijn eigen verhaal. Hierdoor wordt herhalingsbezoek gestimuleerd. Men wil terugkomen om te proeven van de sfeer in andere hotelkamers.
- Alle kamers worden uitgerust met hoogwaardige bedden en matrassen.
- Alle kamers krijgen modern en luxe sanitair.





- De helft van de kamers wordt uitgerust met een eigen sauna en sunshower.
- Elke kamer krijgt de beschikking over een terras of balkon met luxe strandstoelen.
- De kamers op de verdieping zijn bereikbaar via een trap of lift.
- Klantvriendelijkheid en dienstverlening naar de gasten staan op een zeer hoog niveau.



Restaurant, receptie en lobby
Er is geen sprake van een aparte receptie. De bar van het restaurant vervult een centrale rol in de ruimte. Bij de bar worden tevens de receptiefuncties uitgevoerd.







Het restaurant biedt een hoog kwaliteitsniveau. Geen sterrenniveau maar wel daar tegenaan, bijvoorbeeld Bib Gourmand. Gebruik van streek eigen producten. Het kwaliteitsniveau is in lijn met de hotelkamers. Het restaurant is zowel voor intern als extern gebruik. Het biedt een uitzicht over de zee het strand en de duinen.





Het terras heeft een trendy uitstraling. Vanaf het terras heeft men een mooi uitzicht over het strand en de zee.





5.4 Arrangementen

Beide doelgroepen zijn geïnteresseerd in arrangementen. Met name op het gebied van wellness voorzieningen kunnen in samenwerking met andere ondernemers op het eiland afspraken worden gemaakt.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van de nieuwe golfbaan is het mogelijk om op dit gebied arrangementen samen te stellen. Zowel de Blauwe maar zeker de Paarse doelgroep slaat graag een balletje op de golfbaan.

6. Economisch impact van Badhotel Midsland

De exploitatie van het hotel levert bestedingen op van de gasten die in het hotel verblijven. Daarbij gaat het niet alleen om de bestedingen in het hotel maar gasten trekken er op uit en besteden ook geld elders op het eiland. Om meer inzicht te krijgen in de totale bestedingen van gasten is op initiatief van onder andere RECRON, HISWA en Horeca Nederland een impact-model voor de vrijetijdssector ontwikkeld. Op basis van dit model komen we tot de volgende economische effecten voor het park. De genoemde bestedingen zijn bedragen inclusief BTW.

Kamerverhuur
De verhuur van de hotelkamers levert op basis van de bezettingsprognose van circa 150 overnachtingen per kamer jaarlijks circa 6.900 overnachtingen op. De gemiddelde besteding aan een hotelovernachting is € 72,30 per persoon per nacht. De totale besteding komt daarmee op € 498.870. De gemiddelde arbeidsproductiviteit ligt op € 109.000. Dit levert een werkgelegenheid op van 4,6 fte op (dit is vooral de personele bezetting van het hotel ten aanzien van het verblijf).

Horeca
Gasten die in het hotel verblijven maken gebruik van de horecafaciliteiten van het hotel maar ook van horecagelegenheden in de omgeving. Gemiddeld besteed een hotelgast € 46,80 per dag in de horeca. Dit levert een totale besteding op van € 322.920. De gemiddelde productiviteit in de horeca is lager dan in de verblijfsrecreatie. Gemiddeld ligt deze op € 79.724. In totaal leveren de horecabestedingen van de gasten aan 4,1 fte werk op.

Detailhandel
Ook de detailhandel heeft profijt van de verblijfsgasten. Gemiddeld besteed een gast € 10 per dag in de detailhandel. Dit genereert een omzet van € 69.000. De arbeidsproductiviteit in de detailhandel ligt op € 159.240. Omgerekend levert de besteding in de detailhandel aan 0,4 fte werk.

Entree
Tijdens het verblijf worden activiteiten ondernomen waarvoor entree moet worden betaald. Gemiddeld levert dit per gast per dag € 10,7 op. In totaal komt de omzet uit entree uit op € 73.830. Bij een arbeidsproductiviteit van € 150.142 levert dit aan circa 0,5 fte's werk.

Vervoer
Gasten komen naar het hotel met de auto of het openbaar vervoer. Bij bezoeken in de omgeving wordt ook van deze vervoersmiddelen gebruik gemaakt. Per gast levert dit een opbrengst op van gemiddeld € 21,30. In totaal wordt er € 146.970 besteed aan vervoer. De arbeidsproductiviteit in deze sector ligt met € 348.240 bijzonder hoog. De gecreëerde werkgelegenheid komt hierdoor op 0,4 fte's.

Inkoopeffect
Naast de directe bestedingen is er ook sprake van een inkoopeffect. Hiermee wordt rekening gehouden door een opslag te nemen van circa 11%.

Indirect effect
Niet alleen de directe bestedingen leveren arbeidsgelegenheid op er is ook sprake van een indirect effect bij toeleveranciers van productiemiddelen en in dienstverlenende sectoren. Op basis van de bevindingen uit het impactmodel worden hiervoor een opslag vastgesteld van 39%.

In onderstaande tabel worden de bestedingen en de werkgelegenheidseffecten overzichtelijk op een rij gezet.

Sectoren	Bestedingen	FTE's
Logies	498.870,00	4,6
Horeca	322.920,00	4,1
Detailhandel	69.000,00	0,4
Entree	73.830,00	0,5
Vervoer	146.970,00	0,4
Totaal	1.111.590,00	10,0
Inkoopeffect	**11%**	**1,1**
Indirecte werkgelegenheid	**39%**	**4,3**
Totale werkgelegenheid		**15,4**

Uit de berekeningen concluderen we dat de realisatie van het badhotel een totale directe besteding oplevert van ruim € 1,1 miljoen, die op Terschelling zal worden besteed. De totale extra werkgelegenheid die het hotel genereert wordt ingeschat op 15,4 fte's.

Opbrengst gemeente en waterschap

In 2018 bedraagt de toeristenbelasting € 1,65 per persoon per overnachting. Uitgaande van 6.900 overnachtingen is dit een bedrag van € 11.385,- per jaar. Daarnaast levert het badhotel de gemeente inkomen op in de vorm van OZB en waterschapsbelasting.



7. Conclusies

- De locatie aan de Noordzeekust van Midsland met ruim uitzicht over zee en strand geeft het hotel een unieke en onderscheidende locatie. Een belangrijke succesfactor is daarmee positief ingevuld.
- De concurrentie aan de Noordzeekust van het eiland is zeer beperkt. Het gros van de hotels is gevestigd aan de Waddenkant of in het poldergebied van het eiland. Dit geeft het hotel een bepaalde mate van exclusiviteit die de ontwikkeling extra kansrijk maakt.
- Het maximaal aantal bedden dat in de het stabilisatiebeleid is afgesproken is nog niet bereikt. De laatste jaren is sprake van een stagnatie van de groei in bedcapaciteit. De gemeente staat positief tegenover nieuwe ontwikkelingen mits die goed aansluiten bij de behoeften van de consument en leiden tot seizoenverbreding en –verlenging. Met name het aantrekken van nieuwe doelgroepen is belangrijk omdat het herhalingsbezoek van bestaande doelgroepen al hoog is.
- Het karakter en de identiteit van het eiland mogen niet in gevaar komen. Kleinschalige bedrijvigheid en behoud van tradities zijn belangrijk.
- Ontwikkelingen in de hotelmarkt laten zien dat de laatste jaren sprake is van een enorme groei in deze sector. De bezetting en opbrengst per kamer stijgen naar recordhoogte en er lijkt nog geen einde te komen aan de groei. Terschelling profiteert hier nog niet van mee mede door het beperkte aantal zakelijke overnachtingen op het eiland. Het hotelaanbod op Terschelling is ten opzichte van landelijke verhouding beperkt. Deze ontwikkelingen laten zien dat er op Terschelling wel degelijk kansen zijn voor nieuwe hotels, mits deze zijn gelegen op toeristisch aantrekkelijke locaties en zijn gericht op de juiste doelgroep. Dit vergt bijzonder en onderscheidend nieuw aanbod in plaats van meer van hetzelfde.
- Het bezoekersonderzoek dat jaarlijks wordt uitgevoerd laat zien dat mensen vaak met twee personen naar het eiland komen bovendien is het vooral een wat oudere doelgroep. Het aandeel gezinnen met kinderen is relatief laag. Het herhaalbezoek is hoog. Dit geeft aan dat Terschelling een doelgroep kent van veel vaste bezoekers die jaarlijks het eiland bezoeken. Voor de toekomst van het eiland is het belangrijk om ook nieuwe doelgroepen buiten de “gevestigde” orde aan te trekken.
- De analyse op basis van de leeftstijldoelgroepen volgens de recreantenatlas van RECRON laat zien dat de doelgroep Comfortabel en Luxe Blauw ondervertegenwoordigd is op Terschelling. Landelijk gezien bedraagt het percentage van hotelbezoekers van deze doelgroep 11,3% tegen 7,6% op Terschelling. Als belangrijkste reden hiervoor zien we een te beperkt aanbod voor deze doelgroep. Hier liggen kansen voor Terschelling en Badhotel Midsland om een nieuwe doelgroep naar het eiland te trekken.
- De berekening van de marktruimte laat zien dat er op Terschelling behoefte is aan 39 extra hotelkamers (voor twee personen) ten behoeve van de Comfortabel en Luxe Blauwe doelgroep. Badhotel Midsland valt met 21 kamers ruimschoots binnen deze marktruimte.
- Op basis van de leefstijlen is het hotelaanbod op Terschelling in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen aanbod is voor de doelgroep Sportief en Avontuurlijk Paars.
- We zien kansen voor het realiseren van een kleinschalig boetiekachtig designhotel in het hoge segment van de markt dat zich richt op de doelgroepen Blauw en Paars.
- Dit hotel past bij de kleinschaligheid die de identiteit van Terschelling typeert. Het hotel krijgt ruime kamers met luxe voorzieningen van topkwaliteit. De designinrichting is anders dan bij de bestaande hotels op Terschelling waardoor het hotel zich onderscheidt van de concurrentie en enige mate van exclusiviteit meekrijgt. Onderdeel van het hotel is een horecagelegenheid die past bij de exclusieve en luxe sfeer die het hotel uitstraalt.
- De golfbaan die op het eiland in ontwikkeling is past goed bij de beoogde doelgroep van Badhotel Midsland. Verwachting is dan ook dat beide ontwikkelingen goed bij elkaar passen en elkaar zullen versterken. Ook de unieke locatie en de historie van de plek spreekt bij deze doelgroepen tot de verbeelding.

- De impactanalyse laat zien dat het badhotel een besteding van ruim € 1,1 miljoen genereert, plus ruim € 11.000 aan toeristenbelasting en daarnaast nog OZB en Waterschapsbelasting opbrengt. Dit betekent een impuls van de werkgelegenheid op het eiland van 15,4 fte. Voor een groot deel zijn dat aanvullende bestedingen op het eiland omdat het badhotel een nieuwe doelgroep naar het eiland brengt.
- De ontwikkeling van het badhotel is noodzakelijk om een doelgroep die nu ondervertegenwoordigd is naar het eiland te halen (de Blauwe doelgroep) en om een doelgroep vast te houden en beter te bedienen door passend aanbod te creëren voor een doelgroep die al regelmatig het eiland bezoekt (de Paarse doelgroep).
- Terschelling heeft behoefte aan nieuw logiesaanbod voor nieuwe doelgroepen om de concurrentie met de andere Waddeneilanden succesvol voort te zetten. In het hogere hotelsegment (4 sterren) is thans onvoldoende aanbod om een goede marktpositie in te kunnen nemen. Het beoogde badhotel Midsland zal duidelijk van toegevoegde waarde zijn als het conform de aangegeven richting wordt ontwikkeld.
- Het hotel levert extra bestedingen op die leiden tot een versterking van de werkgelegenheid en de economie op het eiland. Hiermee is nut en noodzaak van de ontwikkeling van Badhotel Midsland in voldoende mate aangetoond.

Apeldoorn, 12 februari 2018
Van der Reest Advies

Bijlage 1 Leefstijlenmodel RECRON

Algemeen
In de recreatiesector is door RECRON en Smart Agent Company[6] een indeling voor doelgroepen gemaakt op basis van leefstijlen. De leefstijlen geven inzicht in het gedrag en de beleving van recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. Zowel voor de verblijfsrecreatie (toeristen) als voor de dagrecreatie (recreanten) zijn belevingswerelden onderscheiden. Omdat dit project specifiek gericht is op verblijfsrecreatie maken we alleen gebruik van de segmentatie voor toeristen.

De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven belevingswerelden, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen kleur. Elke kleur staat voor een specifiek vrijetijdsprofiel. Deze *leisure leefstijlen* zijn het uitgangspunt voor de analyses in dit onderzoek.

De zeven segmenten van de leisure leefstijlen zijn weergegeven in onderstaande figuur en worden vervolgens kort getypeerd. De percentages bij de 'kleuren' geven de verdeling onder de Nederlanders weer. *Uitbundig geel* is de grootste groep (24,8%), *Sportief & avontuurlijk paars* de kleinste (8,3%). De plaatsing in het model geeft de ligging van de betreffende leefstijl weer.



De 7 belevingswerelden in het BSR® model
Bron: CVO 2013, bewerking SmartAgent

[6] Recreantenatlas/Gastenboek Verblijfsrecreatie (2014).

Per doelgroep wordt onderstaand in het kort een beschrijving gegeven.

Uitbundig Geel	Echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren. Vaak jonge gezinnen. Zoeken graag de gezellige drukte op, recreëren is lekker eten, genieten en leuke dingen doen. Beschikken over iets meer budget dan gemiddeld.
Gezellig Lime	Recreëren is lekker vrij zijn, rust en ontspanning. Zijn gericht op het eigen gezin, de directe leefomgeving. Het gemiddeld inkomen ligt wat lager, zij zijn prijsgevoelig. Een braderie of rommelmarkt is gezellig, je komt er altijd wel iemand tegen. Veel gezinnen met wat oudere kinderen en oudere tweepersoonshuishoudens.
Rustig Groen	Rustige recreanten. Geen grote wensen, houden van privacy en rust. Vaak één en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdscategorie. Willen de drukte vermijden en gaan daarom dus niet graag naar evenementen en grote attracties. In de eigen omgeving is genoeg moois te zien en te ontdekken, je hoeft er niet ver voor te reizen. Doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg.
Ingetogen Aqua	Rustige, geïnteresseerde recreanten. Zoeken inspirerende activiteiten. Gaan vaak samen met hun partner op stap. Waarderen sportieve en culturele mogelijkheden. Willen meedoen met de maatschappij en alle veranderingen die zij daarin zien.
Sportief en Avontuurlijk Paars	Laten zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg, op zoek naar een bijzondere ervaring. Cultuur, activiteit en sportiviteit. Ontspannen door sauna of een wellness arrangement. Vaker mensen van middelbare leeftijd, 35-54 jaar. Mat name één- en tweepersoonshuishoudens. Voorkeur voor individuele activiteiten.
Comfort en Luxe blauw	Zelfverzekerd. Vinden dat ze in hun vrijetijd wel wat luxe en stijlvolle ontspanning verdienen. Zakelijk en intelligent. Houden van stijl en klasse, meer gericht op exclusievere vormen van recreatie. Recreëren is ontspanning en afstand nemen van de dynamiek van alledag. Actief sporten en aandacht besteden aan het sociale netwerk (ons soort mensen). Jonge één en tweepersoonshuishoudens en huishoudens met oudere kinderen.
Cultureel en Inspirerend Rood	Creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Bewegen zich graag buiten de gebaande paden. Vaak hoog opgeleid, maar door het grote aandeel jongeren nog niet altijd een hoog inkomen. Recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.

Bijlage 5 Onderzoek bezoekersprofielen Friese Waddeneilanden

Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Onderzoek bezoekersprofielen Friese Waddeneilanden



Notitie

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. Bezoekersprofiel 2
3. Conclusie 5

16 oktober 2018
N12585-RB

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: Strandhotel Midsland BV i.o.
T.J. Vlaskamp

Opgesteld door: Van der Reest Advies
René Beukers

1. Inleiding

In februari 2018 is door ons bureau een rapportage opgesteld over de nut en noodzaak van de ontwikkeling van het Badhotel Midsland op Terschelling.

Met het oog op de ladder voor duurzame verstedelijking, die in oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, is thans nader onderzoek gedaan naar de verschillen in doelgroepen op de Friese Waddeneilanden. Het Waddeneiland Texel is buiten beschouwing gelaten omdat het karakter van Texel naar onze mening te zeer afwijkend is. Het eiland is veel makkelijker bereikbaar en roept door de omvang veel minder eilandbeleving op dan de Friese Waddeneilanden. Bovendien is het veel meer gericht op Noord Holland dan op Friesland. Als regio is daarom gekozen voor de Friese Waddeneilanden.

Om een beeld te krijgen van de verschillen in bezoekers tussen de Waddeneilanden maken we gebruik van de Bezoekersonderzoeken die in 2016 en 2017 zijn uitgevoerd op de Friese Waddeneilanden[1]. Met deze notitie willen we tevens aantonen dat vanuit de bezoekersprofielen bezien Terschelling het eiland is dat bij uitstek geschikt is voor de realisatie van Badhotel Midsland.

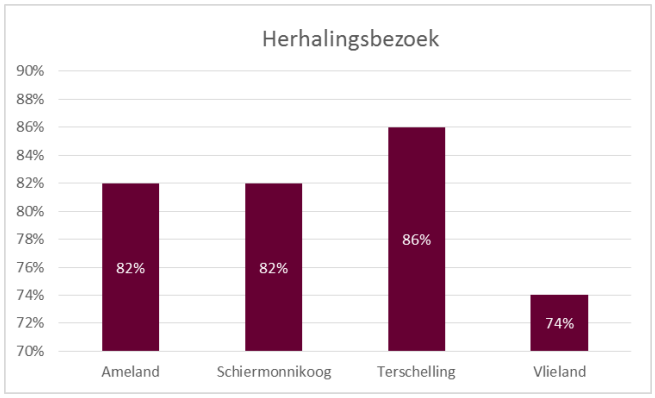
[1] Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

2. Bezoekersprofiel

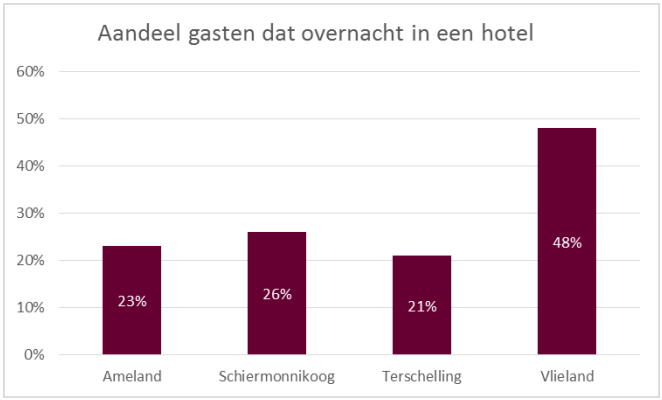
Bezoekredenen
Rust en ruimte, de zee en het strand, de natuur en het landschap, en het eilandgevoel zijn bij alle vier de eilanden de belangrijkste redenen voor een bezoek. Toch zijn er accentverschillen:

- Bij Schiermonnikoog en Vlieland worden de rust en ruimte het meest genoemd als reden, bij Ameland de zee en het strand, bij Terschelling het eilandgevoel en de sfeer.
- Schiermonnikoog wordt met het eilandgevoel minder geassocieerd dan de andere eilanden.
- De autoluwheid is een belangrijke bezoekreden voor Schiermonnikoog;
- Van de vier eilanden zijn evenementen met name op Terschelling een reden voor bezoek.

Herhalingsbezoek
Uit het bezoekersonderzoek blijkt dat Terschelling de meest trouwe gastenkring heeft ten opzichte van de andere eilanden. 86% van de bezoekers komt weer terug naar Terschelling. Op de andere eilanden ligt dit percentage lager. Vlieland trekt de meeste gasten die nog nooit op het eiland zijn geweest (26%).



Accommodatiekeuze
Omdat het onderzoek met name te maken heeft met de ontwikkeling van een hotel is de focus gelegd op de gasten die in een hotel verblijven. Onderstaande grafiek laat zien welk percentage van de verblijfsgasten in een hotel overnacht op de eilanden.



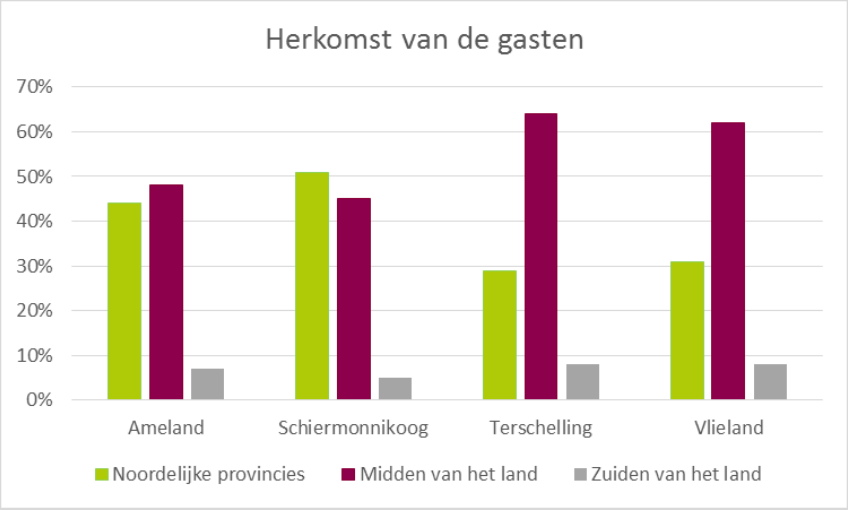
De grafiek laat zien dat op Vlieland bijna de helft van de verblijfsgasten in een hotel verblijft. Terschelling heeft het laagste aandeel hotelgasten, slechts 21% van de verblijfsgasten verblijft hier in een hotel. Dit lage percentage geeft aan dat op Terschelling een achterstand is in het aanbod van hotelcapaciteit.



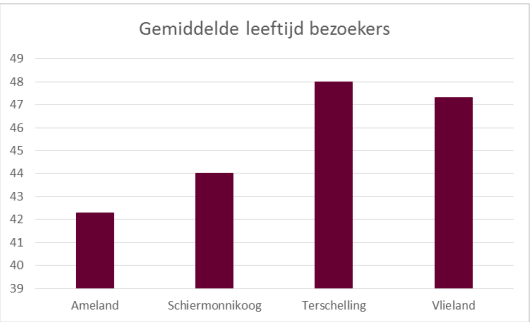
Herkomst van bezoekers
De bezoekers van de vier Friese Waddeneilanden zijn vooral Nederlanders. Alleen Ameland wordt ook bezocht door een flink aantal Duitsers.

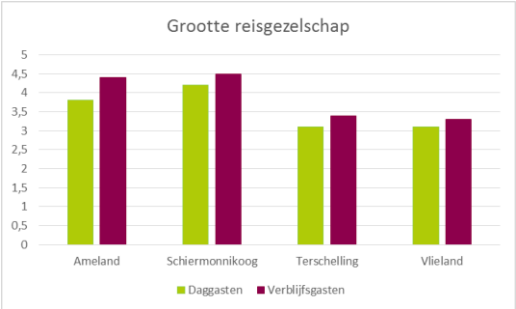
Herkomst van de gasten	Nederland	Duitsland	Overig
Ameland	78%	20%	2%
Schiermonnikoog	93%	4%	3%
Terschelling	95%	3%	2%
Vlieland	96%	2%	2%

De herkomst van de Nederlandse bezoekers laat ook verschillen zien tussen de eilanden. Opvallend is dat Terschelling en Vlieland voor een groot deel worden bezocht door gasten uit het midden van Nederland. Op Ameland en Schiermonnikoog is dit aandeel veel lager en komt een groot deel uit de drie Noordelijke provincies. Bij gasten uit de zuidelijke provincies zijn de eilanden nauwelijks in trek. Nog geen 10% van de gasten komt uit het Zuiden. De volgende grafiek brengt een en ander in beeld.



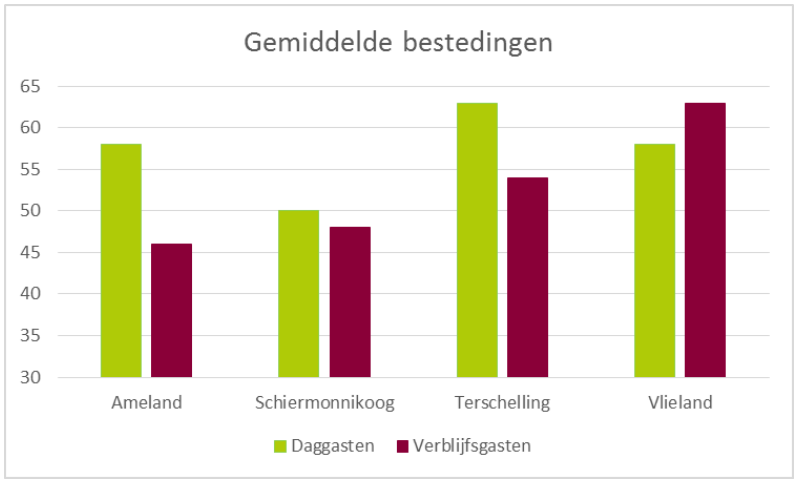
Kenmerken doelgroep
Om een beeld te krijgen van het soort bezoekers is achtereenvolgens gekeken naar de grootte van het reisgezelschap, de leeftijd van de bezoekers en de bestedingen van de bezoekers. De resultaten worden getoond in de volgende grafieken.





Uit beide grafieken blijkt dat er een tweedeling te zien is tussen de eilanden. Ameland en Schiermonnikoog trekken grotere gezelschappen die over het algemeen ook veel jonger zijn. Terwijl Terschelling en Vlieland oudere gezelschappen trekken die ook kleiner zijn. Hieruit kan worden geconcludeerd dat Ameland en Schiermonnikoog relatief veel gezinnen met kinderen trekken, terwijl Terschelling en Vlieland in hoofdzaak een ouder publiek trekken die met 2 personen komen.

Het onderzoek laat ook gegevens zien over de gemiddelde bestedingen van daggasten en verblijfsgasten op de eilanden.



Opvallend hierbij is dat op Ameland en Schiermonnikoog veel minder wordt besteed per persoon per dag dan op Terschelling en Vlieland. Verklaring hiervoor is dat Terschelling en Vlieland een ouder publiek trekken die over het algemeen ook meer te besteden hebben. In veel gevallen betreft het bovendien kleinere groepen (met name stellen) waardoor het ook makkelijker is om per persoon meer uit te geven.



3. Conclusie

Trouw publiek, weinig nieuwe doelgroepen
Het onderzoek laat zien dat de Friese Waddeneilanden een trouwe klantenkring hebben. Meer dan 80% van de gasten komt terug naar de eilanden. Alleen Vlieland wijkt af, daar weet men relatief veel nieuwkomers te trekken. Dit zou kunnen samenhangen met het aantal nieuwe accommodaties op Vlieland.

Flinke verschillen tussen de bezoekers van de eilanden
Uit de bezoekersonderzoeken komt naar voren dat er behoorlijke verschillen bestaan tussen de bezoekers van de vier eilanden. Opvallend is dat enerzijds de bezoekers van Ameland en Schiermonnikoog betrekkelijke veel overeenkomsten vertonen en anderzijds dat ook geldt voor de bezoekers van Terschelling en Vlieland.

Ameland en Schiermonnikoog trekken een jongere doelgroep die vaak met hun gezin op het eiland verblijven. Hierdoor is de gemiddelde grootte van de groepen die de eilanden bezoeken groter. Ongeveer de helft van de Nederlandse gasten op deze eilanden komt uit de noordelijke provincies. Ameland trekt bovendien ook een behoorlijk aantal Duitsers (20% van de bezoekers). Het gemiddeld bestedingspatroon op Ameland en Schiermonnikoog ligt over het algemeen lager dan op de twee andere eilanden. Het bezoekersprofiel van deze gasten komt het meest overeen met gasten die op een camping, bungalowpark of groepsaccommodatie verblijven. Dit blijkt ook uit de cijfers, slechts 23% - 26% van de gasten verblijft in een hotel.

Het bezoekersprofiel van Terschelling en Vlieland is anders. Deze eilanden trekken een oudere doelgroep die met een kleinere groep (veel stellen) de eilanden bezoekt. Het merendeel van de bezoekers komt uit het midden van het land. Buitenlandse bezoekers komen er nauwelijks. Het gemiddeld bestedingspatroon van deze doelgroepen ligt hoger dan op de twee andere eilanden. Uit deze kenmerken volgt dat de bezoekers aan deze eilanden veel meer het profiel van hotelgasten hebben. Dit wordt bevestigd door de cijfers van Vlieland. Bijna de helft van alle gasten op dit eiland verblijft in een hotel. Bijzonder is dat op Terschelling slechts 21% van de gasten in een hotel verblijft. Wij trekken hieruit de conclusie dat dit te maken heeft met een achterblijvend aanbod van hotels op Terschelling. Dit sluit aan bij de constatering in ons rapport van februari 2018 dat er marktruimte is voor Badhotel Midsland op Terschelling.



Apeldoorn, 16 oktober 2018
Van der Reest Advies.

Bijlage 6 Advies Hûs en Hiem

husenhiem

welstandsadvisering en monumentenzorg

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

B en W van de gemeente :
Terschelling
Uw nummer : 2018-FUMO-0029931 d.d.: 16-4-2019
Adr.bouwpl. : Midsland aan Zee 459a
te TERSCHELLING MIDSLAND
Betreft bouwaanvraag van :
GEMEENTBESTUUR/VLASKAMP

dossiernummer : W18TSL057-3
datum : 18-04-2019
behandeld door :
conclusie : VOLDOET met opmerking

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het gewijzigde plan komt voldoende tegemoet aan de eerder gegeven kritiek.

Voor deze welstandsbeoordeling zijn de volgende tekening gebruikt:
18058-B5 d.d. 12-04-2019 en 18058-B3 d.d. 12-04-2019. We merken op dat de plattegrondtekeningen hier niet geheel mee corresponderen.
Daarnaast zijn de materialen ons getoond en toegelicht op 2 april 2019. Daarbij is aangegeven dat al het glas geheel transparant is.

Namens de commissie,

ir
adviseur ruimtelijke kwaliteit.

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

De heer
Reiger
8103 AV RAALTE

datum	4 oktober 2018	**contactpersoon**	
offerte	911112314	**e-mail**	
onderwerp	quickscan Badpaviljoen Midsland aan Zee	**tel.**	
		typ.	jg

Geachte heer

Hartelijk dank voor uw aanvraag voor een archeologische quickscan het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland (kadastraal gemeente Terschelling, sectie E nummer 644, Afbeelding 1).

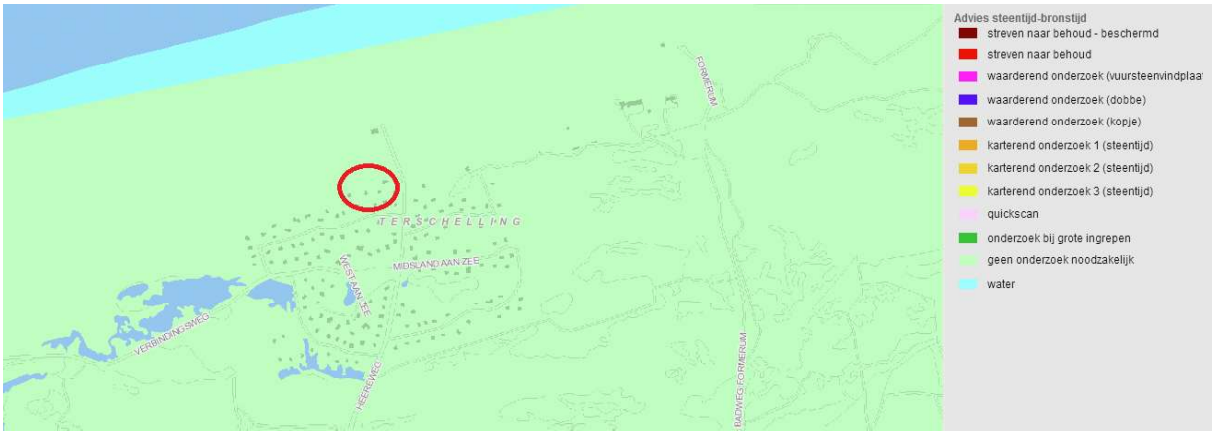


Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland, aangegeven met een rode cirkel (bron: bing.com, 4 februari 2014)

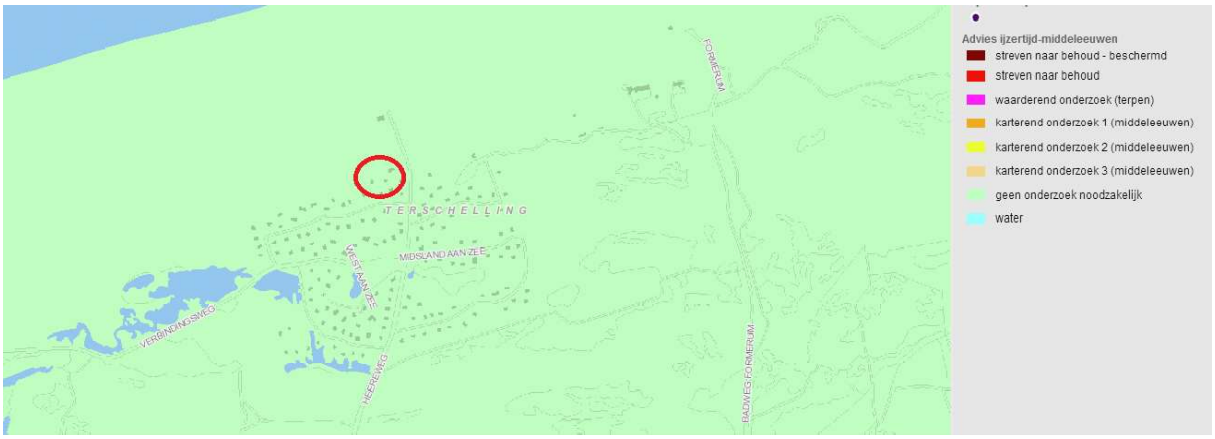
Voor deze quickscan is gebruik gemaakt van de gegevens van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), het Archeologisch Informatie- en Registratiesysteem (ARCHIS) en de beschikbare historische kaarten via watwaswaar.nl en frieslandopdekaart.nl.

Uit de bestudering van de FAMKE blijkt dat Provincie Fryslân archeologisch onderzoek op de locatie niet noodzakelijk acht. De Provincie geeft dit advies omdat op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden of omdat de archeologische verwachting voor het aantreffen van resten uit alle archeologische periodes zeer klein is (Afbeeldingen 2 en 3).

Uit de gegevens in ARCHIS blijkt ook dat de kans op archeologische resten zeer klein wordt geacht. Er zijn geen eerdere archeologische onderzoeken, al bekende archeologische monumenten, waarnemingen of vondsten gemeld binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Alle bekende archeologische waarden bevinden zich in de polder op het zuidelijke deel van het eiland. De dichtstbijzijnde waarneming
(nr. 427784) ligt op 1,8 km afstand en omvat een vindplaats uit de nieuwe tijd.



Afbeelding 2. De uitsnede van de FAMKE voor de periode steentijd-bronstijd. Het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland is met een rode cirkel aangegeven (bron: fryslan.nl/famke, 4 februari 2014).



Afbeelding 3. De uitsnede van de FAMKE voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland is met een rode cirkel aangegeven (bron: fryslan.nl/famke, 4 februari 2014).

Op de bekende historische kaarten van het gebied is geen bebouwing aangegeven. Er zijn tevens geen aanwijzingen voor cultureel grondgebruik. Het perceel ligt in een uitgestrekt duinengebied. De eerste bebouwing is de aanleg van de (vakantie)huizen in Midsland aan Zee omstreeks de jaren ’50 van de vorige eeuw.

Advies
Op basis van het bovenstaande achten wij geen archeologische onderzoek noodzakelijk op het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland (kadastraal gemeente Terschelling, sectie E nummer 644). Rest ons u erop te wijzen dat indien er bij de uitvoering van het grondwerk onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, deze direct bij de bevoegde overheid (de gemeente Terschelling vertegenwoordigd door de heer) gemeld dienen te worden.

Wij gaan ervan uit u hiermee van dienst te zijn geweest. Mochten er vragen zijn dan beantwoorden wij deze graag. We zijn te bereiken op de bovenstaande telefoonnummers en adressen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met . @mug.nl

Met vriendelijke groet,
MUG Ingenieursbureau b.v.

Voor akkoord,
De heer

Senior projectleider Milieu

Bijlage 8 Bodemonderzoek

De heer
Europalaan
8881 EJ WEST TERSCHELLING

datum	4 oktober 2018	**contactpersoon**	
offerte	911112314	**e-mail**	@mug.nl
onderwerp	vooronderzoek Midsland aan Zee 459A te Midsland	**tel.**	
		typ.	jg

Geachte heer ,

Hierbij ontvangt u de resultaten van het vooronderzoek conform NEN5725 voor het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland.

De aanleiding tot de uitvoering van het vooronderzoek wordt gevormd door de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Doel van het vooronderzoek is vaststellen of op dan wel grenzend aan de onderzoekslocatie voor bodemverontreiniging verdachte terreindelen of bronnen aanwezig zijn of potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden.

MUG Ingenieursbureau verklaart hierbij geen juridische relatie te hebben met (de bedrijfsorganisatie van) de eigenaar van de onderzoekslocatie en/of opdrachtgever van het bodemonderzoek. MUG Ingenieursbureau heeft het vooronderzoek als onafhankelijke organisatie uitgevoerd.

Algemeen
Het vooronderzoek is gebaseerd op NEN 5725, NNI januari 2009, ICS 13.080.01. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het voormalige, huidige en toekomstige bodemgebruik van de onderzoekslocatie en haar directe omgeving alsmede informatie over de bodemgesteldheid en geohydrologie en de financieel-juridische situatie (beperkt vooronderzoek). De bij het vooronderzoek verzamelde informatie kan worden gebruikt voor het opstellen van een adequate onderzoekshypothese en onderzoeksstrategie en draagt bij aan de verklaring van de resultaten van het bodemonderzoek. De informatie ten behoeve van het vooronderzoek is afkomstig van/uit:

- het gemeentelijke bodemarchief;
- het gemeentelijke tankenbestand/BOOT-archief;
- het gemeentelijke Hinderwet-/Wet milieubeheerarchief;
- de provinciale website met bodeminformatie;
- de landelijke website met bodeminformatie (http://www.bodemloket.nl);
- het kadaster;
- de opdrachtgever;
- luchtfoto's.

Locatiegegevens
De onderzoekslocatie is gelegen aan Midsland aan Zee 459A te Midsland.
De X- en Y-coördinaten zijn: X =148.311 en Y = 602.116 (zie bijlage 1 voor de situering van de onderzoekslocatie).

Op de onderzoekslocatie is geen bebouwing aanwezig. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 3710 m^2 en staat kadastraal bekend als gemeente Terschelling, sectie E, nummer 644. In bijlage 1 is de kadastrale situatie is opgenomen. De locatie is in eigendom van Staatsbosbeheer. De locatie wordt gepacht door de heer I.C. Rijf en mevrouw W. Vriesema.

Regionale bodemopbouw en geohydrologie
In afwijking op NEN 5725:2009 zijn de regionale bodemopbouw en geohydrologie (tot 10 m-mv) niet opgenomen, omdat dit gezien de aanleiding en doelstelling van het onderzoek geen relevante informatie oplevert.

Huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten
De informatie met betrekking tot de huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten is afkomstig uit gemeentelijke archieven en van overig geraadpleegde bronnen.

UBI-code
Bij aanvang van het historisch onderzoek is uitgegaan van de beschikbare gegevens in het Historisch Bron Bestand (HBB). In het HBB-bestand zijn alle huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten geregistreerd. Aan iedere bedrijfsactiviteit is een UBI-code gekoppeld. Van voormalige bedrijfsactiviteiten is geen sprake geweest, er zijn derhalve geen UBI-codes vermeld.

Vergunningen en bestemmingen
Voor de betreffende locatie staan er geen vergunningen en aantoonbare (niet-vergunde) verdachte activiteiten geregistreerd.

Opslagtanks
Er zijn met betrekking tot de onderzoekslocatie geen tankregistraties bekend.

Calamiteiten
Uit de verzamelde informatie is niet gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een calamiteit heeft plaatsgevonden.

Voorgaand onderzoek
Op de naastgelegen percelen, Midsland aan Zee 455 en 457 zijn in het verleden vooronderzoeken verricht. Uit de verzamelde informatie is niet gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie eerder bodemonderzoek is verricht.

Conclusie en aanbevelingen
Uit de verzamelde informatie blijkt dat op de locatie geen (potentieel) milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden. Specifieke verontreinigende stoffen worden in grond en grondwater niet verwacht.

Er worden derhalve op basis van de bekende informatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen potentiele bodemverontreinigingen verwacht. Voor de onderzoekslocatie wordt de hypothese “onverdacht” gesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, onzes inziens, geen belemmeringen voor het afgeven van een bouwvergunning. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden. Tegen grondverzet en hergebruik binnen de locatiegrenzen bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en van dienst te zijn geweest.

Voor vragen of nadere inlichtingen met betrekking tot deze rapportage kunt u contact opnemen met ondergetekende (zie contactgegevens voorblad).

Met vriendelijke groet,
MUG Ingenieursbureau b.v.

Senior projectleider Milieu

Voor akkoord,
De heer

Bijlage 9 Natuurwaardenonderzoek

Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee



BügelHajema

Plek voor ideeën

Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee

Inhoud

Rapport en bijlagen

4 juni 2021
Projectnummer 554.00.14.00.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

2 Situatieschets en plannen 6
2.1 Ligging en huidige situatie 6
2.2 Voorgenomen plannen 8

3 Voortoets Natura 2000 9
3.1 Inleiding 9
3.2 Beschrijving Natura 2000-gebieden 10
3.2.1 Duinen Terschelling 11
3.2.2 Noordzeekustzone 12
3.3 Toetsing 13
3.3.1 Relevante habitattypen en soorten 13
3.3.2 Oppervlakteverlies en versnippering 14
3.3.3 Verontreiniging 14
3.3.4 Verdroging 15
3.3.5 Geluid 15
3.3.6 Licht 16
3.3.7 Trilling 17
3.3.8 Optische verstoring 17
3.3.9 Mechanische effecten 18
3.3.10 Vermesting en verzuring 18
3.4 Cumulatie 18
3.5 Conclusies 19

4 Provinciaal natuurbeleid 21
4.1 Provinciaal ruimtelijk natuurbeleid 21
4.2 Inventarisatie 22
4.3 Toetsing 23
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland 23
4.3.2 Natuur buiten het NNN 23
4.4 Conclusie 24

5 Soortenbescherming 25
5.1 Planten 26
5.2 Zoogdieren - vleermuizen 26
5.3 Zoogdieren – overige 27
5.4 Vogels 28
5.5 Amfibieën en vissen 28
5.6 Reptielen 29
5.7 Ongewervelden 30

6 Conclusie en consequenties 33
6.1 Beschermde gebieden 33
6.2 Beschermde soorten 33
6.3 Uitvoerbaarheid 34

7 Bronnen 37
7.1 Veldbezoek 37
7.2 Media 37
7.3 Literatuur 38

Bijlagen

1 Inleiding

AANLEIDING

Direct ten westen van de strandopgang bij Midsland aan Zee op Terschelling ligt een perceel met kadastraal nummer E644. Voor dit perceel is een plan ontwikkeld dat de realisatie van een hotel omvat.
Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd. In dit kader is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar effecten op de natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming), waarbij in dit geval onder meer de ligging nabij beschermde Natura 2000-gebieden relevant is. Het voorliggende rapport beschrijft de resultaten van dit natuurwaardenonderzoek.

DOEL VAN HET ADVIES

Voorliggend Advies Natuurwaarden behandelt de ecologische beoordeling van de genoemde plannen. De effecten op natuurwaarden worden beoordeeld in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb)[1] met de daaraan gekoppelde provinciale verordening en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

INFORMATIE

De beschrijving van de relevante te beschermen natuurwaarden is gebaseerd op:

- bestaande bronnen zoals databanken, verspreidingsatlassen, waarnemingsoverzichten, rapporten en websites;
- de ecologische beoordeling van het oorspronkelijke plan door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau (Zumkehr, 2013);
- verkennend veldbezoek waarbij vooral is gekeken naar kritische en/of beschermde soorten, zowel wat betreft aanwezigheid van als potenties voor deze soorten;
- nader onderzoek naar zandhagedis en kommavlinder.

OPZET VAN HET RAPPORT

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied en de plannen weergegeven. De mogelijke effecten van deze plannen op beschermde Natura 2000-gebieden worden in hoofdstuk 3 beoordeeld in het kader van de Wet natuurbescherming. In hoofdstuk 4 worden potentiële effecten van de plannen op in het kader van het provinciale natuurbeleid beschermde natuurgebieden getoetst. Op basis van bekende verspreidingsgegevens en het veldbezoek worden de mogelijke effecten van de toekomstige plannen op in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde flora en fauna getoetst (hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 ‘Conclusie en consequenties’ wordt een samenvatting van de belangrijkste bevindingen van het onderzoek gegeven.

[1] De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

2 Situatieschets en plannen

2.1 Ligging en huidige situatie

Het plangebied ligt direct ten noorden van Midsland aan Zee in het duingebied direct ten westen van de strandopgang Midsland aan Zee. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de strandopgang. Aan de zuidwest- en zuidzijde van het plangebied grenst het plangebied aan recreatiewoningen in de duinen. Ten westen van het plangebied liggen open duingraslanden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de buitenduinen met voor de eerste duinenrij het strandpaviljoen 'De Branding'. De ligging van het plangebied wordt weergegeven op onderstaand figuur (figuur 1).
Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit duingrasland. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een vervallen gebouw van 1 verdieping met bakstenen muren en een plat dak. Om het gebouw is verharding aanwezig in de vorm van bestrating en asfalt. Het gebouw ligt in een laagte die aan de noord- en oostzijde wordt begrensd door een duinhelling en aan de west- en zuidzijde door een muur van betonplaten. De opgaande beplanting in het plangebied beperkt zich tot enkele vlierstruiken. Bomen of permanent oppervlaktewater ontbreken binnen het plangebied.



Figuur 1. Topografische kaart met ligging plangebied (rood) (Bron kaartondergrond: PDOK)



Plangebied bezien vanaf zuidoostzijde (13 juli 2017)



Bebouwing en bestrating (13 juli 2017)

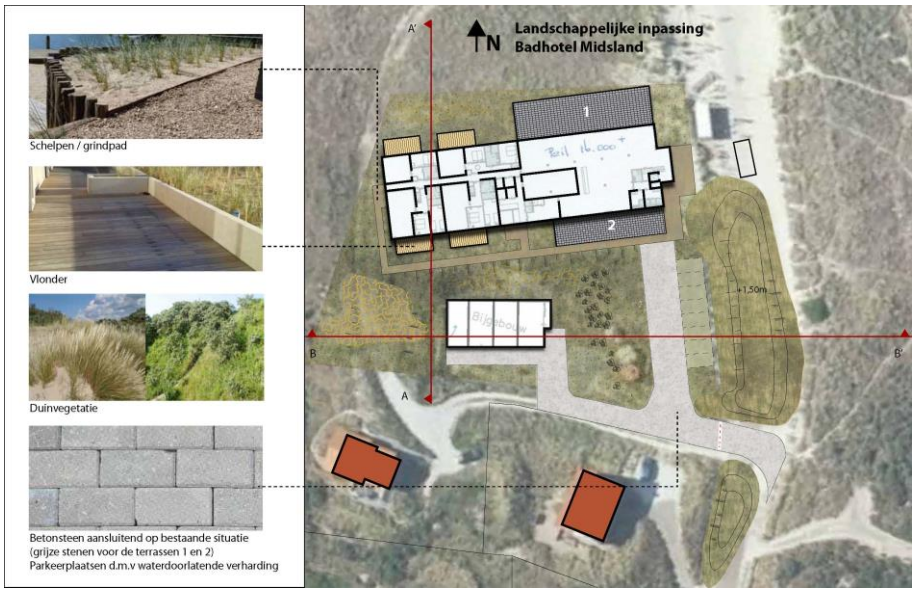


Duingrasland aan noordzijde plangebied (13 juli 2017)

2.2
Voorgenomen plannen

De beoogde inrichting van het plangebied wordt weergegeven in figuur 2. Het plan bestaat uit de bouw van een hotel met 54 bedden aan de noordzijde van het plangebied. Het hotel heeft een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Het hotel biedt kamers voor circa 16 mindervaliden. Mede daarom worden ook 8 parkeerplaatsen in het plangebied ten zuiden van het hotel gerealiseerd. Het hotel wordt toegankelijk via de bestaande inrit aan de zuidoostzijde van het plangebied die bij uitvoering van het plan verbreed wordt. De meeste gasten zullen echter met elektrisch vervoer van en naar de veerboot vervoerd worden.
Het bestaande gebouw aan de zuidzijde van het plangebied zal worden gesloopt, waarbij het fundament behouden blijft. Hierop wordt een nieuw gebouw gerealiseerd dat zal worden gebruikt als berging voor de horeca van het hotel. Dit nieuwe gebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de bestaande (vervallen) bebouwing gesloopt, verharding en vegetatie verwijderd en de grond vergraven. De bouwmaterialen en machines worden aangevoerd over de bestaande weg ten oosten van het plangebied.



Figuur 2. Beoogde inrichting

3 Voortoets Natura 2000

3.1 Inleiding

WET NATUURBESCHERMING

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

VOORTOETS

De voorliggende rapportage is geschreven als voortoets in het kader van de Wnb. Het begrip 'voortoets' komt niet als zodanig voor in de Wnb. Het begrip wordt in de praktijk echter veel gebruikt als naam voor een globale toetsing waarmee een indicatie wordt verkregen van de mogelijke negatieve gevolgen van een activiteit op beschermde Natura 2000-gebieden in het kader van de Wnb. Door een voortoets uit te voeren, wordt de vraag beantwoord of er een kans bestaat dat de activiteit verslechtering en/of significante gevolgen met zich meebrengt. De provincie Fryslân is in voorliggende situatie in het kader van de Wnb het bevoegd gezag.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Wnb. Het ligt wel op korte afstand van de Natura 2000-gebieden ‘Duinen Terschelling’ en ‘Noordzeekustzone’ die op respectievelijk 20 en 75 meter ten noorden van het plangebied liggen. De ligging van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is weergegeven in figuur 3. Tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied liggen duinen. Natura 2000-gebied Waddenzee ligt op circa 3 kilometer ten zuiden van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied. Op dergelijke afstanden zijn gezien de aard van de plannen hooguit effecten als gevolg van stikstofdepositie te verwachten. Voor wat betreft de overige effecten focust de effectbeoordeling zich dan ook op de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone.

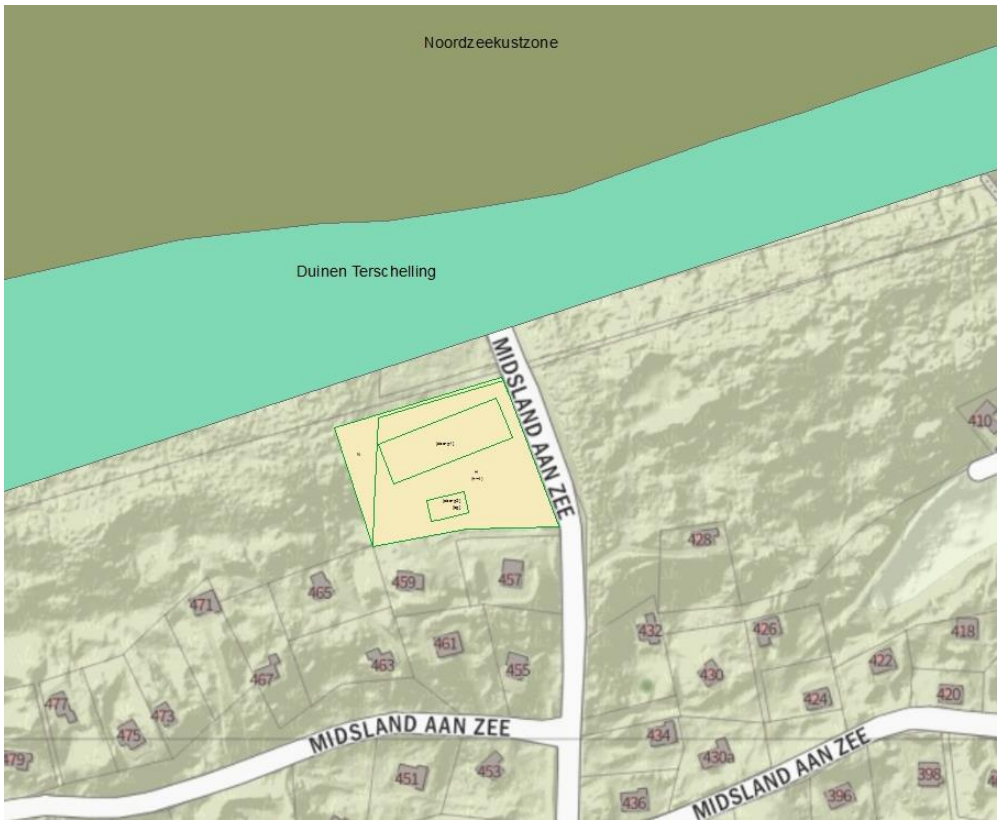
EFFECTBEOORDELING

Voor de effectbeoordeling is de effectenindicator van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie geraadpleegd[2]. In bijlage 5 en 6 worden de in de effectenindicator genoemde potentiële verstoringsfactoren bij

[2] http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicator.aspx

woningbouw voor de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone weergegeven.

Hieruit komt naar voren dat de volgende effecten als gevolg van de ontwikkelingen mogelijk zijn: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Bij de toetsing (paragraaf 3.3) worden deze verstoringsfactoren nader behandeld. Hoewel de effectenindicator vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie niet weergeeft als potentieel effect bij woningbouw, is het effect van stikstofdepositie volledigheidshalve getoetst. In dit kader is een AERIUS-berekening uitgevoerd.



Figuur 3. Ligging beschermde Natura 2000-gebieden (Duinen Terschelling, Noordzeekustzone) ten opzichte van het plangebied. (Bron kaartbeeld: Jan-Willem van Aalst, www.imergis.nl Bron webservice: Esri Nederland, www.esri.nl)

3.2 Beschrijving Natura 2000-gebieden

Hieronder volgt een beschrijving van de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone. De gebiedsbeschrijvingen zijn gemaakt aan de hand van de aanwijzingsbesluiten en beheerplannen en omvatten waar van toepassing een overzicht van de aangewezen soorten en habitattypen, de geo-

hydrologie van het gebied met eventuele herstelmaatregelen en de ecohydrologie met knelpunten en oplossingen.

3.2.1 Duinen Terschelling

Duinen Terschelling is op 24 maart 2000 aangewezen als Vogelrichtlijngebied en op 7 december 2004 aangemeld als Habitatrichtlijngebied. Het gebied is op 26 februari 2009 door de minister van LNV (nu EZ) definitief aangewezen als Natura 2000-gebied.

De duinen van Terschelling behoren - samen met die van Vlieland - tot de kalkarmste gebieden van ons land. Deze kalkarmoede weerspiegelt zich in een wijd verbreid voorkomen van heidebegroeiingen en duingraslanden met Buntgras (*Corynephorus canescens*), de laatste rijk aan korstmossen. Daartussen liggen valleien met een scala aan levensgemeenschappen, van open water tot Knopbiesbegroeiingen en berkenbossen. De jongere en meer kalkrijke duinen aan de westkant van het eiland, op de Noordvaarder, herbergen een grote groeiplaats van de groenknolorchis (*Liparis loeselii*). Aan de zuidkant hiervan ligt een groen strand, rijk aan gradiënten en dienovereenkomstig aan gemeenschappen. De diversiteit aan habitattypen gaat gepaard met een aanzienlijke vogelrijkdom. In de embryonale duinen broeden onder meer strandplevier en bontbekplevier, in de oudere duinen blauwe kiekendief, velduil en tapuit, en in de valleien met duinplassen dodaars, bruine kiekendief, paapje en rietzanger.

De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling zijn opgenomen in bijlage 3.

De belangrijkste doelstelling voor het Natura 2000 gebied zijn:

- **Grijze duinen**
  Uitbreiding en herstel kwaliteit van grijze duinen *[3]H2130, ook als habitat van tapuit A277, velduil A222 en blauwe kiekendief A082, door tegengaan vergrassing en verstruweling.
- **Open vochtige duinvalleien, inclusief vochtige duinbossen**
  Behoud oppervlakte en herstel kwaliteit van vochtige duinvalleien (*kalkrijk*) H2190_B. Behoud vochtige duinvalleien H2190 als habitat van roerdomp A021, lepelaar A034, blauwe kiekendief A082, velduil A222, noordse woelmuis *H1340, nauwe korfslak H1014 en groenknolorchis H1903 (vergroting oppervlakte is vrijwel overal gedaan). Meer ruimte voor duinbossen (*vochtig*) H2180_B.
- **Graslanden**
  Ontwikkeling heischrale graslanden *H6230, grijze duinen (*heischraal*) H2130_C en blauwgraslanden H6410 op kansrijke locaties.
- **Gradiënt binnenduinrand**

[3] *prioritaire soort of habitattype

Herstel hydrologie/vochtgradiënt duinbossen (*binnenduinrand*) H2180_C, heischrale graslanden *H6230 en blauwgraslanden H6410.

In algemene zin dient er ruimte te zijn voor natuurlijke verstuiving: witte duinen H2120 en embryonale duinen H2110, onder meer van belang als habitat voor kleine mantelmeeuw A183, dwergstern A195, bontbekplevier A137 en strandplevier A138. Aandacht voor samenhangend landschap met een aantal gradiënten en mozaïeken door versterken van noord-zuid gradiënt en samenhang daarbinnen, herstel gradiënt van zeereep-binnenduinrand: droog-nat, meer of minder wind, meer of minder zout, jong-oud, behoud en herstel van mozaïeken: open-dicht, hoog-laag, behoud en herstel van rust en donker voor fauna en het versterken samenhang met Noordzee, Wadden en Delta én met Meren en Moerassen.

3.2.2 Noordzeekustzone

Natura 2000-gebied Noordzeekustzone is op 7 december 2004 aangewezen als habitatrichtlijngebied. Vogelrichtlijngebied en op 7 december 2004 aangemeld als Habitatrichtlijngebied en op 7 april 2005 ook als Vogelrichtlijngebied. Het gebied is op 26 februari 2009 door de minister van LNV (nu EZ) definitief aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het Natura 2000-gebied Noordzeekustzone bestaat uit de kustwateren van de Noordzee tussen Bergen Eems. De zeewaartse grens ligt op de doorgaande NAP -20 meter dieptelijn. Op de Waddeneilanden behoren de stranden tot aan de duinvoet tot de Noordzeekustzone. Hierdoor is de grens dynamisch: bij duinaangroei verplaatst de grens zich zeewaarts, bij duinafslag landinwaarts met de duinvoet mee. De Noordzeekustzone is een gebied met ondiepe kustwateren, ondiepten, (permanent overstroomde) zandbanken en zandstranden waar wind en water zorgen voor veel dynamiek. Het gebied is hierdoor belangrijk voor verschillende vissen, zeezoogdieren en kust- en zeevogels.

De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Noordzeekustzone zijn opgenomen in bijlage 4.

De belangrijkste doelstellingen voor het Natura 2000 gebied zijn:

- Permanent overstroomde zandbanken

Behoud zee-ecosysteem met permanent overstroomde zandbanken (Noordzeekustzone) H110_B, als habitat voor zwarte zee-eend A065, roodkeelduiker A001, topper A062 en eider A063, met bodems van verschillende ouderdom en meer natuurlijke opbouw van vispopulaties.

- Zeezoogdieren

Verbetering kwaliteit leefgebied zeezoogdieren.

- Slikken en platen

Behoud slikken en platen voor rustende en foeragerende niet-broedvogels zoals voor bonte strandloper A149, rosse grutto A157, scholekster A130, kanoet

A143, steenloper A169 en eider A063 en rustgebieden voor gewone zeehond H1365 en grijze zeehond H1364.

- Rustplaatsen en voortplantingshabitat

Behoud ongestoorde rustplaatsen en optimaal voortplantingshabitat (waaronder embryonale duinen H2110) voor bontbekplevier A137, strandplevier A138, kluut A132, grote stern A191 en dwergstern A195, visdief A193 en grijze zeehond H1364.

In algemene zin is er voor dit gebied een opgave voor landschappelijke samenhang en interne compleetheid (Noordzee, Waddenzee en Delta). Behoud of herstel ruimtelijke samenhang diep water, kreken, geulen, ondiep water, platen, kwelders of schorren, stranden en bijbehorende sedimentatie- en erosieprocessen. Behoud openheid, rust en donkerte. Voor vogels betekent dit voldoende rust en ruimte om te foerageren en voldoende rustige hoogwatervluchtplaatsen op korte afstand van foerageergebieden in het intergetijdengebied.

3.3 Toetsing

Voor de Natura 2000-gebieden zijn in de aanwijzingsbesluiten instandhoudingsdoelen opgenomen. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone worden weergegeven in bijlage 3 en 4. Deze instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op een aantal habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels. De plannen worden hieronder getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van de relevante Natura 2000-gebieden.

3.3.1 Relevante habitattypen en soorten

In de nabijheid van het plangebied komt volgens de beheertypenkaart in de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone het habitattype H2120 Witte duinen voor, wat wordt gedomineerd door helm. Inderdaad bestaat de duinvegetatie net ten noorden van het plangebied uit een typische witte duinvegetatie, al is de vegetatie wel plaatselijk licht verruigd met onder meer brandnetels. In Natura 2000-gebied Noordzeekustzone komen daarnaast ter hoogte van het plangebied de habitattypen H2110 Embryonale duinen en H1140B Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone) voor. De overige voor deze gebieden aangewezen habitattypen worden niet aangegeven op de beheertypenkaart in de nabijheid van het plangebied.

Het nabij het plangebied gelegen deel van Natura 2000-gebied Duinen Terschelling is ongeschikt voor de aangewezen habitatsoorten drijvende waterweegbree en groenknolorchis die zijn aangewezen op vochtige tot natte groeiomstandigheden. Voor de aangewezen broedvogelsoorten ontbreekt geschikt broedbiotoop en/of is teveel verstoring aanwezig rond het plangebied

door de ligging naast de bebouwing van Midsland aan Zee ten zuiden en de drukke strandopgang ten oosten van het plangebied.
De invloedsfeer van het plan reikt niet tot de Noordzee, zodat negatieve effecten op de voor Natura 2000-gebied Noordzeekustzone aangewezen vissoorten uitgesloten zijn. Het zelfde geldt voor zeezoogdieren, waarvoor de Noordzeekust ter hoogte van het plangebied bovendien geen belangrijke functie vervult. Zo zijn geen belangrijke rustplaatsen voor zeehonden aanwezig aan de noordrand van Terschelling (kaart 7 beheerplan Natura 2000-gebied Noordzeekustzone).
De aangewezen broedvogelsoorten bontbekplevier, strandplevier en dwergstern zijn zeer gevoelig voor verstoring van nestplaatsen. Het plangebied ligt op grote afstand van kolonies van sterns (kaart 8 beheerplan Natura 2000-gebied Noordzeekustzone). Dwergstern broedt op Terschelling op de Noordsvaarder en de oostpunt van de Boschplaat op grote afstand van het plangebied. Hetzelfde geldt voor de strandplevier (Zumkehr 2013). Deze soorten worden hieronder niet nader behandeld. Bontbekplevier broedt sinds 2000 vrijwel niet meer langs het Noordzeestrand op Terschelling en er zijn geen broedgevallen meer aangetroffen binnen twee kilometer van het plangebied (Zumkehr, 2013). Volledigheidshalve wordt deze soort in onderstaande effectbeoordeling behandeld.
Van de aangewezen niet-broedvogels kunnen enkele soorten op het Noordzeestrand ter hoogte van het plangebied foerageren. Dit geldt met name voor drieteenstrandloper die graag langs de waterlijn op zandstranden foerageert. Andere aangewezen steltlopersoorten zijn hooguit in lage aantallen op het strand ter hoogte van het plangebied te verwachten. De effecten op aangewezen niet-broedvogelsoorten worden hieronder behandeld.

3.3.2 Oppervlakteverlies en versnippering

Hiervan is sprake als er een afname is van beschikbaar oppervlak van leefgebied voor soorten en/of habitattype of als habitats en/of het leefgebied van soorten uiteenvallen. Ook optische verstoring en verstoring door geluid, licht en trilling kunnen zorgen voor oppervlakteverlies en versnippering van het leefgebied van aangewezen soorten. Deze effecten worden hieronder echter separaat behandeld.

De werkzaamheden vinden volledig plaats buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden, zodat oppervlakteverlies en versnippering als gevolg van de plannen niet aan de orde zijn.

3.3.3 Verontreiniging

Hiervan is sprake wanneer als gevolg van menselijke activiteiten verhoogde concentraties van stoffen in een Natura 2000-gebied terechtkomen die een negatief effect kunnen hebben op aangewezen soorten of habitattypen. De effecten van de uitstoot van stikstof worden separaat behandeld (paragraaf 3.3.10) en worden dan ook niet uitgewerkt in deze paragraaf.

De werkzaamheden tijdens de aanlegfase vinden volledig plaats buiten de begrenzing van beschermde Natura 2000-gebieden. Het plan betreft de bouw van een klein hotel zonder kelders, zodat bij uitvoering van het plan geen graafwerkzaamheden tot het grondwaterniveau aan de orde zijn. Uitspoeling van schadelijke stoffen richting de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone zal dan ook niet optreden.
In de gebruiksfase is geen verontreiniging van het nabijgelegen Natura 2000-gebied aan de orde, aangezien het gebouw als hotel in gebruik genomen wordt. Het plan maakt geen vestiging van bedrijven mogelijk die verontreiniging kunnen veroorzaken.

Negatieve effecten op aangewezen soorten en habitattypen als gevolg van verontreiniging zijn niet aan de orde.

3.3.4 Verdroging

Hiervan kan sprake zijn wanneer de grondwaterstand in Natura 2000 gebied als gevolg van menselijke activiteiten (tijdelijk) lager is dan gewenst.

De bouw van kelders blijft achterwege en de bouwwerkzaamheden vinden plaats in droog duingebied. Tijdens de aanlegfase zijn daarom geen werkzaamheden nodig die de grondwaterstand kunnen beïnvloeden, zoals bronbemaling. Ook tijdens de gebruiksfase vindt geen grondwateronttrekking plaats, zodat negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden als gevolg van verdroging uitgesloten zijn.

3.3.5 Geluid

Hierbij gaat het om verstoring door onnatuurlijke geluidsbronnen, veroorzaakt door menselijke activiteiten. Onder meer vogels, vissen en zeezoogdieren zijn in meer of mindere mate gevoelig voor verstoring door geluid.

BESTAANDE SITUATIE

Voor geluid geldt dat er in de bestaande situatie al een bepaalde mate van geluidsbelasting rond het plangebied aanwezig is. Daarbij gaat het vooral om de aanwezigheid van recreanten. Het plangebied ligt namelijk direct ten westen van een belangrijke strandopgang en grenst aan de bebouwing van Midsland aan Zee (met name recreatiewoningen). Daarnaast ligt ten noorden van het plangebied een strandpaviljoen wat een aantrekkende werking heeft op recreanten uit te omgeving.

GELUID IN AANLEGFASE

Tijden de aanlegfase wordt geluid geproduceerd, doordat de bouwwerkzaamheden in de buitenlucht plaatsvinden. Hierbij is het belangrijk dat er geen heiwerkzaamheden plaatsvinden die veel geluidsverstoring kunnen veroorzaken. Het gaat hierbij om licht verhoogde geluidsniveaus, waarbij in tegenstelling tot geluid in de gebruiksfase sprake is van tijdelijk geluid.

Het plangebied ligt nabij een strandopgang met strandpaviljoen en grenst aan de bebouwing van Midsland aan Zee, waardoor in de huidige situatie al sprake

is van een relatief grote verstoringszone van geluid. Hierdoor zijn de nabij het plangebied gelegen delen van Natura 2000-gebied Noordzeekustzone ongeschikt als broedplaats voor bontbekplevier. De tijdelijke geluidsverstoring tijdens de aanlegfase zal daarom niet leiden tot negatieve effecten op aangewezen broedvogelsoorten.
Voor de niet-broedvogelsoorten geldt dat enkele aangewezen steltlopersoorten waaronder drieteenstrandloper kunnen foerageren langs de Noordzee. Deze soorten zijn niet zeer gevoelig voor geluidverstoring. Zo is de drieteenstrandloper, waarvoor het Noordzeestrand een belangrijk foerageergebied vormt (Zumkehr, 2013), niet gevoelig voor geluidsverstoring. Het plangebied ligt op ruime afstand van de Noordzee, zodat de geluidsniveaus ter hoogte van foerageergebied van aangewezen niet-broedvogels laag zijn, te meer omdat geen heiwerkzaamheden plaatsvinden waarbij sprake is van hoge geluidsniveaus. Door de korte periode, het relatief lage geluidsniveau en gezien het feit dat de aangewezen niet-broedvogels niet zeer gevoelig zijn voor geluidsverstoring, zal dit niet leiden tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van de aangewezen niet-broedvogelsoorten.

GELUID IN GEBRUIKSFASE

In de gebruiksfase zal met name geluid geproduceerd worden door bezoekers die per auto, fiets of lopend van en naar het hotel komen. De geluidsniveaus zullen daardoor veel lager zijn dan het geluid in de aanlegfase.

Het plangebied ligt direct naast een drukke strandopgang met strandpaviljoen De Branding en binnen een kilometer ten westen en oosten van het plangebied liggen nog meer strandopgangen. Het Noordzeestrand van Midsland aan Zee is een van de drukst bezochte recreatiestranden van Terschelling (Zumkehr, 2013). Door de hoge recreatieve druk vormt het strand in de nabijheid van het plangebied geen geschikt broedgebied voor bontbekplevier.
De hotelgasten zullen het strand betreden via de naast het hotel gelegen strandopgang en zullen zich van daaruit over het strand verspreiden. Gezien de huidige hoge recreatiedruk en de grootte van het hotel zal dit leiden tot een zeer geringe toename van het aantal recreanten op het strand. Daarom en doordat de recreanten zich niet zullen concentreren op één punt zal het plan niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het strand als foerageergebied voor drieteenstrandloper en andere aangewezen niet-broedvogelsoorten.

3.3.6 Licht

Hierbij gaat het om verstoring door kunstmatige lichtbronnen.

Ten aanzien van licht zijn een aantal zaken van belang. In de eerste plaats de reeds aanwezige lichtbronnen rond het plangebied door de ligging naast de bebouwing van Midsland aan Zee, in de tweede plaats de aanwezigheid van voor licht verstoringsgevoelige fauna van belang en in de derde plaats de afstand van de lichtbron tot verstoringsgevoelige soorten.

Zoals in paragraaf 3.3.5 hierboven wordt aangegeven, komen in de omgeving van het plangebied geen aangewezen broedvogels voor en zijn op het Noordzeestrand ter hoogte van het plangebied uitsluitend enkele aangewezen niet-broedvogels te verwachten. De te verwachten soorten zijn gevoelig voor lichtverstoring, maar niet zeer gevoelig (zie bijlage 6). Door de forse afstand tussen het Noordzeestrand en het plangebied en de aard van het plan zijn als gevolg van lichtverstoring zeker geen negatieve effecten op aangewezen niet-broedvogels aan de orde.

3.3.7 Trilling

Hierbij gaat het om verstoring door trillingen in bodem en water die veroorzaakt worden door menselijke activiteiten.

De enige trillingen die zouden kunnen optreden als gevolg van het plan zijn trillingen tijdens heiwerkzaamheden. Doordat bij het plan geen sprake is van heiwerkzaamheden, kunnen trillingen als gevolg van het plan uitgesloten worden. Negatieve effecten op aangewezen soorten als gevolg van verstoring door trillingen tijdens heiwerkzaamheden zijn dan ook niet aan de orde.

3.3.8 Optische verstoring

Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem.

Een deel van de aangewezen broedvogels en niet-broedvogels van Natura 2000-gebied Duinen Terschelling en Noordzeekustzone is gevoelig voor verstoring door optische verstoring (zie bijlage 5 en 6). Zoals bij geluidsverstoring wordt aangegeven, is om het plangebied al sprake van relatief veel verstoring door de ligging naast de bebouwing van Midsland aan Zee en een belangrijke strandopgang en de ligging nabij een strandpaviljoen. Daardoor zijn in de nabijheid van het plangebied geen verstoringsgevoelige soorten te verwachten. Negatieve effecten op aangewezen soorten als gevolg van optische verstoring zijn dan ook uitgesloten tijdens de aanlegfase waarbij uitsluitend het plangebied en de toegangsweg direct ten oosten betrokken zijn.
Voor de gebruiksfase geldt dat de hotelgasten ook kunnen recreëren op het strand. Doordat het Noordzeestrand van Midsland aan Zee een van de drukst bezochte recreatiestranden van Terschelling is (Zumkehr, 2013), zal het plan gezien de grootte van het hotel slechts leiden tot een zeer geringe toename van het aantal recreanten. Deze zullen zich bovendien over het strand verspreiden en niet concentreren op één punt. Een (significant) negatief effect op de aangewezen niet-broedvogelsoorten door optische verstoring zal dan ook niet optreden.

3.3.9 Mechanische effecten

Hiervan is sprake wanneer als gevolg van mechanische activiteiten effecten negatieve effecten op soorten en/of habitats optreden. Hierbij kan gedacht worden aan betreding, luchtwervelingen of golfslag.

De werkzaamheden tijdens de aanlegfase vinden plaats op enige afstand van Natura 2000-gebieden. De werkzaamheden bestaan uit reguliere bouwwerkzaamheden die geen mechanische effecten veroorzaken in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone.
Tijdens de gebruiksfase kan sprake zijn van mechanische effecten door betreding van aangewezen habitattypen door hotelgasten. Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande strandopgang, zodat hotelgasten via de bestaande toegangsweg het strand kunnen betreden zonder de habitattypen H2110 Embryonale duinen en H2120 Witte duinen te betreden. Wel is er een kans dat hotelgasten het habitattype H1140B Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone) betreden. Dit habitattype is echter niet gevoelig voor betreding door recreanten.

Negatieve effecten op aangewezen soorten of habitats van Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone als gevolg van mechanische effecten treden niet op.

3.3.10 Vermesting en verzuring

In het kader van de plannen is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase en gebruiksfase. Naar aanleiding van de AERIUS-berekening is een separate voortoets voor het aspect stikstof uitgevoerd. Zowel de AERIUS-berekeningen als de voortoets voor stikstof zijn als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Effecten van vermesting en verzuring door stikstofdepositie worden in deze voortoets dan ook niet nader beoordeeld.

3.4 Cumulatie

Hiervoor zijn de effecten van het plan op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden Waddenzee en Duinen Terschelling beschreven. De effecten van het plan in combinatie met andere ontwikkelingen buiten het plangebied zouden echter ook in cumulatie kunnen leiden tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks nieuwe ontwikkelingen voorzien. In het bestemmingsplan Midsland aan Zee dat in 2012 is vastgesteld wordt de bouw van één nieuwe recreatiewoning aan de zuidoostzijde van Midsland aan Zee mogelijk gemaakt. Andere ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied die in cumulatie kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden zijn niet voorzien. De bouw van 1 recreatiewoning betreft een dermate kleine ingreep dat de activiteit

niet zorgt voor (significant) negatieve effecten door cumulatie met het voorgenomen plan.

3.5 Conclusies

Het plan, al dan niet in cumulatie met ander plannen, leidt niet tot significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met de gebiedenbescherming van de Wnb, zodat geen vergunning van de Wnb hoeft te worden aangevraagd.

4 Provinciaal natuurbeleid

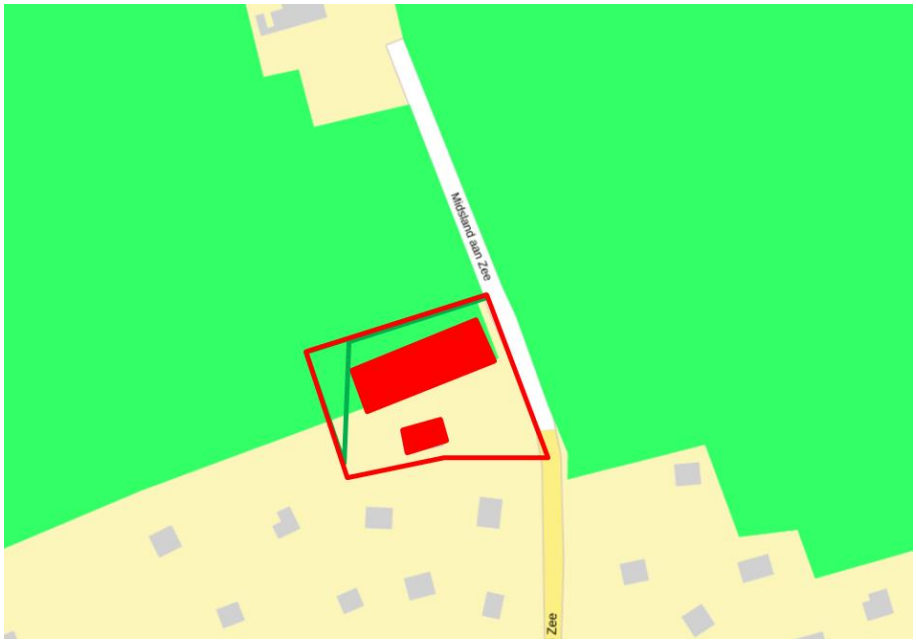
4.1 Provinciaal ruimtelijk natuurbeleid

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN HET NNN

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt buiten het NNN bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied. Hieronder vallen de gebieden die zijn aangewezen als 'weidevogelkansgebied' of 'weidevogelparel'.



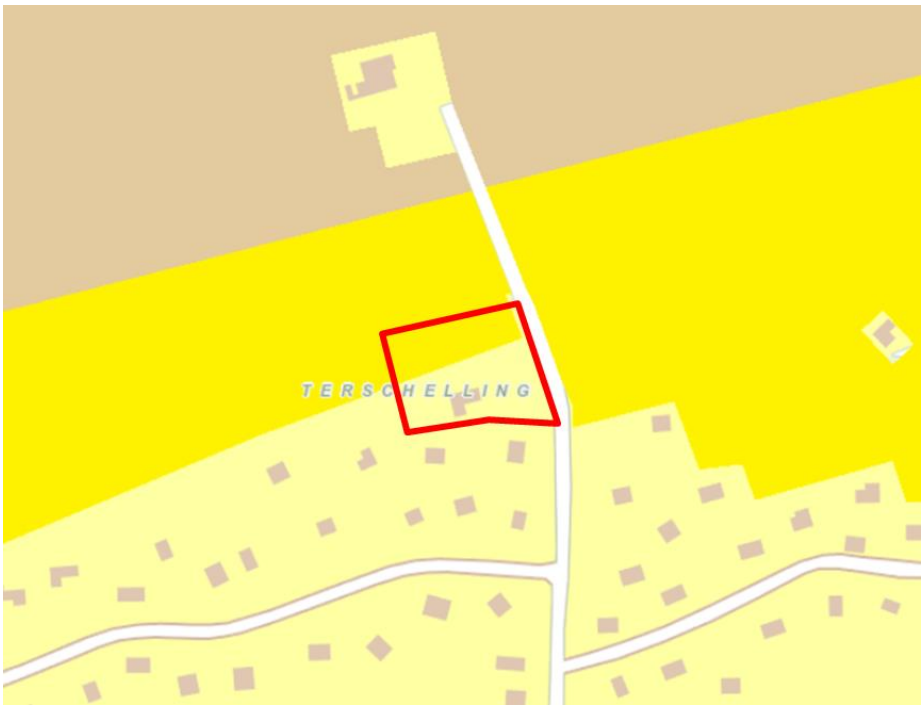
Figuur 3. Ligging van het plangebied (rode lijn) met bouwvlakken (rood) ten opzichte van het NNN zoals vastgelegd in Verordening Romte Fryslân 2014. Het deel van het NNN ten westen van de groene lijn wordt bestemd als natuur en blijft bij het plan behouden. (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

4.2
Inventarisatie

NATUURNETWERK NEDERLAND

De noordzijde van het plangebied vormt onderdeel van het NNN. Dit NNN-gebied omvat verder het duingebied ten noorden, westen en oosten van het plangebied. De zuidzijde van het plangebied is niet aangewezen als NNN (zie figuur 3).

De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN zijn in Fryslân vastgelegd in het provinciale Natuurbeheerplan. Op de bij het Natuurbeheerplan behorende beheertypenkaart worden alle bestaande natuur, nog te ontwikkelen (begrensde) natuur, alle agrarische natuur en de landschapselementen aangegeven en getypeerd volgens de Index Natuur en Landschap. Op basis van het Natuurbeheerplan is binnen het plangebied gelegen deel van het NNN aangewezen als beheertype/ambitietype N08.02 - Open duin (zie figuur 4). Dit komt goed overeen met de huidige duinvegetatie in het plangebied.



Figuur 4. Aangewezen beheertypen van het NNN. (Bron: Natuurbeheerplan 2017; http://www.fryslan.frl)
Geel: N08.02 - Open duin
Beige: N08.01 Strand en embryonaal duin

Het beheertype Open duin omvat kustduinen met structuurrijke vegetaties en onbegroeide delen, waarin processen als verstuiving en begrazing zorgen voor variatie. Open duin bestaat uit een afwisseling van lage mos- en korstmosrijke vegetaties, grazige vegetaties, kruidenrijke duingraslanden, zoomvegetaties, ruigtes en laag struweel (Portaal natuur en Landschap; geraadpleegd op 17-02-2017).

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als 'natuur buiten het NNN' liggen op circa 1,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelkansgebied ligt op ruim 2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Tussen het plangebied en deze gebieden ligt de bebouwde kom van West-Terschelling.

4.3 Toetsing

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland

Een ruimtelijk plan mag op basis van de Verordening Romte Fryslân 2014 geen activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maken die leiden tot:

- een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN;
- een significante vermindering van de oppervlakte van het NNN;
- een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het NNN.

Doordat oppervlak van het NNN wordt bebouwd, zijn negatieve effecten op de het NNN niet op voorhand uitgesloten. De effecten van het plan op het NNN zijn in een separate notitie nader uitgewerkt die als bijlage is toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.
Uit deze analyse komt naar voren dat bij de bouw van een hotel in het plangebied een klein oppervlak van het NNN verloren gaat wat onderdeel vormt van het beheertype N08.02 Open duin. Uit de inventarisatie van de natuurwaarden in het aan te tasten gebied komt naar voren dat de natuurwaarden ter plaatse laag zijn, zowel wanneer wordt gekeken naar de vegetatie als wanneer gekeken wordt naar de aanwezigheid van kenmerkende en/of beschermde dier- en plantensoorten. Gezien deze uitkomst en gezien de geringe aantasting van het NNN (ook in vergelijking met het omringende NNN-gebied) is geen sprake van een significante aantasting van het NNN, zowel in termen van oppervlakteverlies als in verlies van wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het plan zorgt ook niet voor een toename van versnippering van het NNN, zodat ook geen sprake is van een significant negatief effect op de samenhang van NNN-gebieden.

Het plan is daarmee niet in strijd met de bescherming van het NNN op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014.

4.3.2 Natuur buiten het NNN

Gezien de ligging van het plangebied op grote afstand van gebieden die zijn aangewezen als natuur buiten het NNN en de aard van de ontwikkelingen, zijn geen negatieve effecten op natuur buiten het NNN te verwachten. De activiteit is daarmee op dit punt niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014.

Gezien de ligging van het plangebied op grote afstand van gebieden die zijn aangewezen als weidevogelkansgebied, de aard van de ontwikkelingen en het tussengelegen gebied, zijn geen negatieve effecten op weidevogelkansgebieden te verwachten. De activiteit is daarmee ook niet in strijd met het weidevogelbeleid uit de Verordening Romte Fryslân 2014.

4.4
Conclusie

Het plan leidt niet tot een significant negatief effect op het oppervlakte en de samenhang van het NNN en leidt niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN binnen het plangebied. Het plan is daarmee niet in strijd met de bescherming van het NNN op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014. Negatieve effecten op 'natuur buiten het NNN' en weidevogelkansgebied treden niet op.

De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014.

5 Soortenbescherming

WET- EN REGELGEVING

Relevante wetgeving op het gebied van de soortenbescherming is uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. De bescherming van flora en faunasoorten is in de Wnb opgedeeld in twee beschermingscategorieën:

- Strikt beschermde soorten:
  - Soorten van de Vogelrichtlijn (art. 3.1);
  - Soorten van de Habitatrichtlijn (art. 3.5).
- Overige beschermde soorten:
  - Nationaal beschermde soorten (art. 3.10).

BESCHERMINGSREGIME

Voor beide categorieën geldt dat het verboden is opzettelijk exemplaren te doden, vangen of plukken, en voortplantingsverblijfplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te vernielen of te beschadigen.

Een belangrijk verschil tussen beide beschermingsregimes is dat voor de strikt beschermde soorten ook het opzettelijk verontrusten verboden is, terwijl dit voor de overige beschermde soorten niet het geval is.

Voor vogels geldt daarnaast dat het opzettelijk storen niet verboden is in geval de storing niet van wezenlijk invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Echter, voor vogels die staan in bijlage II van de Conventie van Bern geldt deze uitzondering niet. Daarnaast is er een lijst met jaarrond beschermde broedvogelnesten. Dat houdt in dat voor de op deze lijst genoemde vogelsoorten de nestplaats ook buiten het broedseizoen beschermd is.

Het beschermingsregime van de overige (nationaal) beschermde soorten is voor elke soort gelijk. Wel kunnen provincies bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 verlenen voor deze soorten. Deze zogenaamde vrijstellingslijsten zijn opgenomen in de provinciale verordeningen en komen tussen de provincies grotendeels overeen. De provincie Fryslân heeft in haar ‘Verordening vrijstelling’ opgenomen dat voor in totaal 24 soorten een vrijstelling geldt van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid uit de Wnb. Een overzicht van deze soorten is opgenomen in bijlage 1.

BRONNEN

Geraadpleegde databanken, verspreidingsatlassen, waarnemingsoverzichten, websites en rapporten zijn in de literatuurlijst opgenomen. Op 6 februari 2017 is het uitvoerportaal ‘quickscanhulp.nl’ van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd (zie bijlage 2). Gegevens uit de geraadpleegde bronnen worden bij het bespreken van de verschillende soortengroepen alleen genoemd indien ze een meerwaarde voor het onderzoek hebben.

VELDBEZOEK

Het plangebied is op 13 juli, 16 augustus en 20 september 2017 bezocht om een indruk te krijgen van de terreinomstandigheden van het plangebied, de omgeving en de voorkomende flora en fauna (zie ook paragraaf 7.1 Veldbezoek).

BESCHRIJVING RESULTATEN

Op basis van de verzamelde informatie middels bronnen- en veldonderzoek, bekende ecologische principes en expert judgment volgt onderstaand per soortgroep een beschrijving van de (te verwachten) effecten van de ruimtelijke ingreep op beschermde soorten. Indien het nemen van vervolgstappen (zoals aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing) nodig is, wordt dit eveneens vermeld.

5.1 Planten

INVENTARISATIE

Uit de omgeving van het plangebied is het voorkomen van twee beschermde plantensoorten bekend, te weten bokkenorchis en dennenorchis (zie bijlage 2). Bokkenorchis groeit in kalkrijke schraalgraslanden en is tijdens de veldbezoeken niet aangetroffen in het plangebied. Dennenorchis groeit in (dennen)bossen en is door het ontbreken van bomen uit te sluiten binnen het plangebied. Ook andere beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied.
In het plangebied is voornamelijk veel helmgras aanwezig. Naast helm zijn in het plangebied andere plantensoorten aangetroffen die typisch zijn voor (duin)graslanden, zoals gewone rolklaver, kleine leeuwentand, rood zwenkgras, schapenzuring en duinviooltje. Plaatselijk is de vegetatie verruigd en zijn soorten als akkerdistel, grote brandnetel keizerskaars en slangenkruid aanwezig. Opgaande beplanting is beperkt tot enkele vlierstruiken.

EFFECTBEOORDELING

Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortengroep vaatplanten ontstaan.

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De uit de omgeving bekende soorten komen niet in het plangebied voor. Het nemen van vervolgstappen voor in het kader van de Wnb beschermde planten is in voorliggende situatie niet nodig.

5.2 Zoogdieren - vleermuizen

INVENTARISATIE

Uit de gegevens van de NDFF komt het voorkomen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger naar voren in de omgeving van het plangebied.
Het kleine gebouw aan de zuidzijde van het plangebied is opgetrokken uit bakstenen en heeft een plat dak van beton. Het gebouwtje biedt geen voor

vleermuizen geschikte invliegopeningen. Zo is het gebouwtje afgesloten met goed sluitende deuren. Door het ontbreken van bomen kunnen ook verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uitgesloten worden in het plangebied.

Het plangebied heeft door het vrijwel ontbreken van opgaande beplanting ook relatief weinig waarde voor foeragerende vleermuizen. Er zijn geen lineaire structuren, zoals brede watergangen of bomenrijen aanwezig die onderdeel kunnen vormen van een essentiële vliegroute van vleermuizen.

EFFECTBEOORDELING

Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aan de orde. Er gaan geen fysieke verblijfplaatsen verloren en ook is geen sprake van negatieve effecten op het foerageergebied of een vliegroute van vleermuizen.

Als gevolg van het plan zullen geen verbodsovertredingen ten aanzien van vleermuizen optreden.

5.3
Zoogdieren – overige

INVENTARISATIE

Uit de omgeving van het plangebied is het voorkomen van de zeezoogdiersoorten gewone en grijze zeehond bekend. Daarnaast zijn vijf beschermde grondgebonden zoogdiersoorten bekend, te weten bosmuis, egel, haas, konijn en ree (NDFF, zie bijlage 2).

EFFECTBEOORDELING

In het kader van de Voortoets Natura 2000 zijn de effecten van de plannen op gewone en grijze zeehond al getoetst. Hier wordt aangegeven dat langs de kust van de Noordzee ten noorden van Terschelling geen voor zeehonden belangrijke gebieden, zoals rustplaatsen aanwezig zijn. De plannen worden uitgevoerd op grote afstand van de Noordzee. Negatieve effecten op zeehond en grijze zeehond als gevolg van het plan zijn uitgesloten.

In het plangebied zijn verblijfplaatsen en uitwerpselen van konijn aanwezig. Daarnaast kunnen soorten als bosmuis en egel in het plangebied voorkomen. Als gevolg van het plan zullen verblijfplaatsen van konijn en mogelijk enkele andere algemene grondgebonden zoogdiersoorten vernietigd worden. Ook kunnen enkele dieren gedood worden. Voor de uit de omgeving bekende grondgebonden zoogdiersoorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van artikel 3.10 lid 1 van de Wnb in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie ook bijlage 1). Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van de voorgenomen activiteiten is daarom een ontheffingsaanvraag voor deze soorten niet nodig. Wel blijft de algemene zorgplicht van toepassing.

5.4
Vogels

INVENTARISATIE

Het gebouwtje in het plangebied is ontoegankelijk voor vogels waaronder soorten met jaarrond beschermde nesten als huismus doordat invliegopeningen ontbreken. Doordat ook bomen ontbreken zijn nesten van vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen uitgesloten in het plangebied. Hooguit vormt het plangebied een zeer klein onderdeel van het foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten als buizerd.

In het plangebied is hooguit geschikt broedgebied aanwezig voor enkele vogelsoorten die kunnen broeden in duingrasland, zoals graspieper die tijdens enkele veldbezoeken zijn waargenomen. Door de ligging naast de strandopgang en recreatiewoningen zijn geen verstoringsgevoelige broedvogels in het plangebied te verwachten.

EFFECTBEOORDELING

Voor te verwachten vogels met jaarrond beschermde nesten vormt het plangebied hooguit een zeer klein onderdeel van het foerageergebied. In de omgeving van het plangebied is in ruime mate alternatief en hoogwaardig foerageergebied aanwezig.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden (Wnb art. 3.1 en 3.5). Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen of door de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continu door te voeren. De Wnb kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

5.5
Amfibieën en vissen

INVENTARISATIE

In het plangebied ontbreekt oppervlaktewater, zodat voortplanting van beschermde amfibieën- en vissensoorten uitgesloten is. Ook in de ruime omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, zodat het plangebied geen functie vervult voor beschermde amfibieën en vissen.

EFFECTBEOORDELING

Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortengroep vaatplanten ontstaan.

In het plangebied zijn geen beschermde amfibieën en vissen aangetroffen of te verwachten. De uit de omgeving bekende soorten komen niet in het plangebied

voor. Het nemen van vervolgstappen voor in het kader van de Wnb beschermde soorten is in voorliggende situatie niet nodig.

5.6
Reptielen

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de NDFF (bijlage 1) komt naar voren dat in de omgeving van het plangebied waarnemingen van levendbarende hagedis en zandhagedis bekend zijn. Voor levendbarende hagedis, een soort van (duin)heideterreinen en structuurrijke ruigtes, ontbreekt geschikt leefgebied binnen het plangebied en in het aan het plangebied grenzende duingebied.

Van zandhagedis is een kleine populatie bekend uit de omgeving van het plangebied. De soort wordt voornamelijk aangetroffen in de buitenduinen tussen Midsland aan Zee en Paal 8 en in de buitenduinen tussen Midsland aan Zee en Formerum (Zumkehr, 2013). Voor zandhagedis is potentieel geschikt biotoop aanwezig binnen het plangebied door de afwisseling van helmvegetatie en open zandige plekken. Daarom is in de zomer van 2017 nader onderzoek naar deze soort uitgevoerd. De methode en resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

METHODE

Het onderzoek naar de zandhagedis is uitgevoerd volgend de soortenstandaard zandhagedis (RVO, 2014[4]) en de conceptprotocollen voor onderzoek naar beschermde soorten van het Netwerk Groene Bureaus (NGB): drie veldbezoeken, waarvan twee in de optimale periode in augustus en september bij zonnige tot half bewolkte omstandigheden, een temperatuur van 12-20 °C en een wind van < 5 Bft.
Ten behoeve van de inventarisatie is het plangebied en de omgeving van het plangebied op 13 juli, 16 augustus en 20 september 2017 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs bv. De weersomstandigheden tijdens de bezoeken worden weergegeven in paragraaf 7.1. Tijdens de inventarisaties is het plangebied en de omgeving te voet doorkruist, waarbij specifiek is gelet op de aanwezige duinhellinkjes met een afwisseling van open zand het (helm)gras die geschikt lijken voor zandhagedis.

RESULTATEN

Tijdens de inventarisatierondes zijn geen zandhagedissen in het plangebied waargenomen. Ook in de duinen grenzend aan het plangebied zijn geen zandhagedissen aangetroffen. Dit is in overeenstemming met het onderzoek dat in april 2013 in het plangebied en omgeving is uitgevoerd, waarbij eveneens geen zandhagedissen zijn aangetroffen (Zumkehr, 2013). Op basis van het soortgericht onderzoek kan worden geconcludeerd dat zandhagedis niet voorkomt in het plangebied en het aangrenzende duingebied.

[4] Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014) Soortenstandaard Zandhagedis Lacerta agilis, versie 2.0.

EFFECTBEOORDELING

Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortengroep reptielen ontstaan. Uit de inventarisatie komt naar voren dat beschermde reptielensoorten ontbreken in het plangebied, zodat geen sprake is van een verbodsovertreding van de Wnb. Het aanvragen van een ontheffing van de Wnb voor beschermde reptielen is niet nodig naar aanleiding van het plan.

5.7 Ongewervelden

INVENTARISATIE

Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van de beschermde ongewervelden duinparelmoervlinder, grote parelmoervlinder, zilveren maan en kommavlinder bekend (Quickscanhulp.nl; zie bijlage 2). De duinparelmoervlinder, grote parelmoervlinder en zilveren maan zijn aangewezen op vegetaties met een hoge dichtheid aan viooltjes, die als waardplant dienen. In het plangebied zijn slechts twee planten van het duinviooltje aangetroffen. Geschikt voortplantingshabitat voor de genoemde soorten ontbreekt in het plangebied. Hooguit wordt incidenteel een zwervend exemplaar binnen het plangebied verwacht.

Binnen het plangebied is wel potentieel leefgebied voor kommavlinder aanwezig die is aangewezen op bijzonder schrale vegetaties met smalbladige grassen die als waardplant dienen. Grote delen van het plangebied zijn begroeid met een hoge en dichte helmvegetatie die ongeschikt is voor kommavlinder. Door vraat- en graafactiviteiten van konijnen is echter plaatselijk een geschikte vegetatie voor kommavlinder aanwezig met geschikte waardplanten als rood zwenkgras. Daarom is soortgericht onderzoek uitgevoerd om te bepalen of kommavlinder voorkomt binnen het plangebied. De methode en resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

METHODE

Het onderzoek naar de kommavlinder is uitgevoerd door middel van 2 veldbezoeken tijdens de vliegtijd, waarbij specifiek is gelet op de aanwezigheid van vlinders. De bezoeken zijn uitgevoerd op 13 juli 2017 tijdens het begin van de vliegtijd en op 16 augustus tijdens de hoofdvliegtijd.

Daarnaast is tijdens twee bezoeken op 16 augustus en 20 september gelet op de aanwezigheid van eitjes van kommavlinder. De eitjes van de kommavlinder zijn wit en steken duidelijk af ten opzichte van de grassprieten van de waardplanten. Daardoor zijn de eitjes relatief eenvoudig te inventariseren. De aan- of afwezigheid van eitjes biedt bovendien informatie over het gebruik van een gebied als voortplantingsplaats voor kommavlinder, terwijl dit bij vlinderwaarnemingen lang niet altijd duidelijk is. Bij het onderzoek zijn alleen smalbladige grassoorten bekeken, aangezien de kommavlinder vrijwel uitsluitend eitjes legt op dergelijke grassoorten.

De veldbezoeken vonden plaats tijdens goede weersomstandigheden bij zonnig weer, goede temperaturen en weinig wind. De telomstandigheden zijn omschreven in paragraaf 7.1 veldbezoeken.

RESULTATEN

Tijdens de inventarisatierondes voor kommavlinder zijn geen kommavlinders in het plangebied aangetroffen. Ook in het duingebied om het plangebied zijn geen kommavlinders waargenomen, hoewel de veldbezoeken plaatsvonden tijdens voor vlinders goede weersomstandigheden. In het plangebied zijn tijdens beide bezoeken ook geen eitjes van kommavlinder aangetroffen. De hoeveelheid geschikt leefgebied voor kommavlinder binnen het plangebied is ook beperkt, doordat grote delen van het plangebied worden gedomineerd door een hoge en dichte vegetatie met helmgras die ongeschikt is voor kommavlinders. Op basis van het soortgericht onderzoek kan worden geconcludeerd dat kommavlinder niet voorkomt in het plangebied.

EFFECTBEOORDELING

Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortgroep ongewervelden ontstaan. Als gevolg van de ontwikkelingen treden geen effecten op beschermde soorten op.

6 Conclusie en consequenties

6.1 Beschermde gebieden

Wet natuurbescherming

Het plan, al dan niet in cumulatie met ander plannen, leidt niet tot significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met de gebiedenbescherming van de Wnb, zodat geen vergunning van de Wnb hoeft te worden aangevraagd.

Verordening Romte Fryslân

Het plan leidt niet tot een significant negatief effect op het oppervlakte en de samenhang van het NNN en leidt niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN binnen het plangebied. Het plan is daarmee niet in strijd met de bescherming van het NNN op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014. Negatieve effecten op 'natuur buiten het NNN' en weidevogelkansgebied treden niet op.

De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014.

6.2 Beschermde soorten

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De uit de omgeving bekende soorten komen niet in het plangebied voor. Het nemen van vervolgstappen voor in het kader van de Wnb beschermde planten is in voorliggende situatie niet nodig.

Zoogdieren

Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aan de orde. Er gaan geen fysieke verblijfplaatsen verloren en ook is geen sprake van negatieve effecten op het foerageergebied of een vliegroute van vleermuizen. Voor de te verwachten soorten is bovendien in ruime mate alternatief en hoogwaardiger foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied. Als gevolg van het plan zullen geen verbodsovertredingen ten aanzien van vleermuizen optreden.

Het is niet uitgesloten dat een verblijfplaats van enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren worden verstoord of vernietigd. Ook kunnen enkele dieren gedood worden. Voor de uit de omgeving bekende grondgebonden zoogdiersoorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van artikel 3.10 lid 1 van de Wnb in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie ook bijlage 1). Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van de voorgenomen activiteiten is daarom een ontheffingsaanvraag voor deze soorten niet nodig.

Vogels

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden (Wnb art. 3.1 en 3.5). Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen of door de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continu door te voeren. De Wnb kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Amfibieën en vissen

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. De uit de omgeving bekende soorten komen niet in het plangebied voor. Het nemen van vervolgstappen voor in het kader van de Wnb beschermde soorten is in voorliggende situatie niet nodig.

Reptielen

Uit de inventarisatie, komt naar voren komt dat een populatie van de zandhagedis ontbreekt in het plangebied en in het duingebied om het plangebied. Negatieve effecten op beschermde reptielensoorten treden niet op als gevolg van het plan.

Ongewervelden

In het plangebied zijn geen beschermde ongewervelden aangetroffen. Tijdens soortgericht onderzoek zijn geen kommavlinders waargenomen. Als gevolg van de ontwikkelingen treden geen effecten op beschermde soorten op.

6.3
Uitvoerbaarheid

Het plan leidt niet tot (significant) negatieve effecten op in het kader van de Wnb beschermde soorten en gebieden. Een vergunning of ontheffing van de Wnb is niet nodig, zodat het plan op voorhand uitvoerbaar wordt geacht op grond van de Wnb.

Het plan leidt niet tot significant negatieve effecten op het NNN, natuur buiten het NNN of weidevogelkansgebieden. Het plan wordt daarom ook uitvoerbaar geacht op grond van de Verordening Romte Fryslân.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden.

7 Bronnen

7.1 Veldbezoek

VERKENNEND VELDBEZOEK

Het plangebied en omgeving is op 13 juli 2017 door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs bv bezocht om een indruk te krijgen van het terrein en het voorkomen van planten- en diersoorten. Tijdens het bezoek zijn plantensoorten genoteerd, maar zijn verder geen volledige vegetatieopnamen gemaakt. Het veldbezoek op 13 juli werd uitgevoerd tijdens vrijwel onbewolkt, droog weer en een zwakke wind bij een temperatuur van circa 17˚C.

ONDERZOEK ZANDHAGEDIS EN KOMMAVLINDER

Op 13 juli, 16 augustus en 20 september 2017 is het plangebied bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs bv, waarbij specifiek onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van zandhagedis. Op dezelfde dagen is soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de kommavlinder. De veldbezoeken op 13 juli en 16 augustus stonden in het teken van een inventarisatie van vlinders, terwijl de bezoeken op 16 augustus en 20 september (ook) in het teken stonden van een inventarisatie van eitjes van kommavlinder.
De weersomstandigheden tijdens de veldbezoeken worden weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 2. Omstandigheden tijdens de inventarisaties

Datum	Tijdsduur	Weer	Temperatuur
13-07-2017	09:45-12:00	Vrijwel onbewolkt en zwakke wind	17˚C
16-08-2017	09:45-11:30	Half bewolkt en zwakke wind	20˚C
09-2017	09:45-11:30	Halfbewolkt met hoge sluierbewolking en zwakke tot matige wind.	17˚C

7.2 Media

1. **www.quickscanhulp.nl**
   Quickscanhulp.nl is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten van de laatste vijf jaar in een aan te geven gebied toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).
2. **www.telmee.nl**

Telmee.nl is het invoerportaal van de landelijke Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's). Op de site is tevens verspreidingsinformatie van planten en dieren te vinden.

3. www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorappl.aspx?subj=effectenmatrix&tab=1
   De effectenindicator van het Ministerie van Economische Zaken geeft generieke informatie over mogelijke effecten van activiteiten.
4. Portaal natuur en Landschap; geraadpleegd op 17-02-2017. http://www.portaalnatuurenlandschap.nl/themas/overzicht-typen-natuur-en-landschap/natuurtypen/n08-open-duinen/n08-02-open-duin/

7.3 Literatuur

1. Boer, E.P. de & E. van Hijum. Libellen in Friesland. Voorlopige Verspreidingsatlas 1995-2004. Libellenwerkgroep Friesland 'De Hynstebiter', Warns 2005.
2. Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff, De Vlinderstichting 2006. De Dagvlinders van Nederland, verspreiding (periode <1980-2003) en bescherming, Nederlandse fauna deel 7, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.
3. Brasseur, S. T. van Polanen Petel, M. Scheidat, E. Meesters, H.Verdaat, J. Cremer en E. Dijkma 2009. Zeezoogdieren in de Eems. Evaluatie van de Vliegtuigtellingen van zeezoogdieren tussen oktober 2007 en september 2008. Imares Texel - Wageningen, 2009, Rapport C061_09.
4. Brenninkmeijer, A., R.M.G. van der Hut & M. Koopmans 2008. Verspreiding (periode 1995-2008) van beschermde vissoorten in Fryslân, A&W-rapport 1029, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Veenwouden.
5. Hoffman, E., J. Astrup, F. Larsen, S. Munch-Peterson en J. Stottrup, 2000. Effects of marine windfarms on the distribution of fish, shellfish and marine mammals in the Horns Rev. area. Danish Institute for Fisheries Research, Department of Marine Fisheries, Charlottenlund.
6. Hoogeboom, D.M., F. Visbeen, J. Wondergem, W. Ruitenbeek (red.) 2014. Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren, Landschap Noord-Holland, Heiloo & Noordhollandse Zoogdier Studiegroep (NOZOS), Alkmaar.
7. Hustings, F., J.-W. Vergeer, SOVON Vogelonderzoek Nederland 2002. Atlas van de Nederlandse Broedvogels (verspreidingsperiode 1998-2000), Nederlandse fauna deel 5, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.
8. Jensen, H., P.S. Kristensen en E. Hoffmann 2004. Sandeels in the wind farm area Horns Reef, Danish Institute for Fisheries Research, Department of Marine Fisheries, Charlottenlund.

9. Krijgsveld, K.L., R.R. Smits & J. van der Winden 2008. Verstoringsgevoeligheid van vogels. Update van literatuurstudie naar de reactie van vogels op recreatie. Bureau Waardenburg.
10. Melis, J. (redactie) 2012. Werkatlas Zoogdieren van Friesland (verspreiding tot 15 november 2011), Zoogdiervereniging.
11. Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie 2002. De Nederlandse libellen (Odonata) (verspreidingsperiode <1950-1997) - Nederlandse fauna deel 4, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland.
12. Nie, dr. H. de 1996. Atlas van de Nederlandse zoetwatervissen (verspreidingsperiode 1971-1995), Media Publishing en Stichting Atlas Verspreiding, Doetinchem.
13. Provincie Fryslân, Natuurbeheerplan 2017, GS 27 september 2016.
14. Reijnen, M.J.S.M. & R.P.B. Foppen 1991. Effecten van wegen met autoverkeer op de dichtheid van broedvogels. DLO-Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek, Leersum.
15. Reijnen, R., Foppen, R. & Veenbaas, G. 1997. Disturbance by traffic of breeding birds: evaluation of the effect and considerations in planning and managing road corridors. Biodiversity and Conservation 6, 567-581.
16. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland 2014. Soortenstandaard Zandhagedis Lacerta agilis, versie 2.0. RVO-S20-402/BF16681
17. Stichting RAVON, Waarnemingenoverzicht 2013 (verspreidingsperiode 2004-2013), bijlage bij RAVON 55, jaargang 16 (4).
18. Verhagen, R. & E. Koomen 2011. Memo Cumulatief effect voortoets bestemmingsplan West-Terschelling. Oranjewoud
19. Vlinderwerkgroep Friesland & De Vlinderstichting 2000. Dagvlinders in Fryslân: het vluchtige vastgelegd (verspreidingsperiode 1990-1999), Friese Pers Boekerij en KNNV Uitgeverij, Leeuwarden.
20. Wintermans, G. 1991. De uitstralingseffecten van militaire geluidsproduktie in de Marnewaard op het gedrag en de ecologie van wadvogels.
21. Wymenga, E., A. Brenninkmeijer, L. Heikoop & J. Schut (red.) 2006. Speciale beschermingszones en beschermde soorten in Fryslân (verspreidingsperiode 1995-2005), A&W-rapport 486, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv, Veenwouden.
22. Zumkehr, P.J., 2011. Het bestemmingsplan West-Terschelling in relatie tot Natura2000 en de Flora en faunawet. Een voortoets. Zumkehr ecologisch adviesbureau.
23. Zumkehr, P.J., 2013. De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling. Zumkehr ecologisch adviesbureau.

B i j l a g e n

1. Soortenvrijstellinglijst provincie Fryslân
2. Opgave van Quickscanhulp.nl
3. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Duinen Terschelling
4. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Noordzeekustzone
5. Effectenindicator Woningbouw Natura 2000-gebied Duinen Terschelling
6. Effectenindicator Woningbouw Natura 2000-gebied Noordzeekustzone

Bijlage 1. Soortenvrijstellinglijst Provincie Fryslân

In onderstaande tabel zijn de soorten waarvoor in de provincie Fryslân vrijstelling geldt weergegeven (Verordening Wet natuurbescherming Fryslân 2017).

Zoogdieren	
Aardmuis	Microtus agrestis
Bosmuis	Apademus sylvaticus
Dwergmuis	Micromys minutus
Rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus
Veldmuis	Microtus arvalis
Woelrat	Arvicola terrestris
Dwergspitsmuis	Sorex minutus
Gewone bosspitsmuis	Sorex araneus
Huisspitsmuis	Crocidura russula
Tweekleurige bosspitsmuis	Sorex coronatus
Bunzing	Mustela putorius
Wezel	Mustela nivalis
Hermelijn	Mustela erminea
Steenmarter	Martes foina
Haas	Lepus europeus
Konijn	Oryctolagus cuniculus
Ree	Capreolus capreolus
Vos	Vulpes Vulpes
Egel	Erinaceus europaeus
Mol	Talpa europea

Reptielen en amfibieën	
Bruine kikker	Rana temporaria
Middelste groene kikker (bastaardkikker)	Rana esculenta
Gewone pad	Bufo bufo
Kleine watersalamander	Triturus vulgaris
Meerkikker	Rana ridibunda

Bijlage 2. Opgave van Quickscanhulp.nl

Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied - levering uit de Nationale Database Flora en Fauna

Disclaimer - De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

© NDFF - quickscanhulp.nl 11-07-2017 09:52:09

Soort	Soortgroep	Bescherming	Afstand
Bruine kikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Kleine watersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
duinparelmoervlinder	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
grote parelmoervlinder	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
kommavlinder	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
zilveren maan	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Levendbarende hagedis	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bokkenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Dennenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bosmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Egel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Gewone zeehond	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Grijze zeehond	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Haas	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Konijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Ree	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Zandhagedis	Reptielen	wnb-hrl	0 - 1 km
Bruinvis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Laatvlieger	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Gierzwaluw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Grote Gele Kwikstaart	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Havik	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Huismus	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Kerkuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ransuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Roek	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Slechtvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km

Wespendief	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Zwarte Wouw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km

Bijlage 3. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Duinen Terschelling

Overzicht van de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling per habitattype en -soort en broedvogel- en niet-broedvogelsoort (bron: Essentietabel Duinen Terschelling, website ministerie EZ)

		doelstellingen			draagkracht	
		oppervlakte	Kwaliteit	populatie	aantal vogels	aantal paren
Habitattypen						
H1310A	Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	=	=			
H1310B	Zilte pionierbegroeiingen (zeevetmuur)	=	=			
H1330A	Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	=	=			
H2110	Embryonale duinen	=	=			
H2120	Witte duinen	=	=			
H2130A	Grijze duinen (kalkrijk)	=	=			
H2130B	Grijze duinen (kalkarm)	>	>			
H2130C	Grijze duinen (heischraal)	>	>			
H2140A	Duinheiden met kraaihei (vochtig)	=	>			
H2140B	Duinheiden met kraaihei (droog)	=	>			
H2150	Duinheiden met struikhei	=	=			
H2160	Duindoornstruwelen	=	=			
H2170	Kruipwilgstruwelen	= (<)	=			
H2180A	Duinbossen (droog)	>	>			
H2180B	Duinbossen (vochtig)	>	>			
H2180C	Duinbossen (binnenduinrand)	=	=			
H2190A	Vochtige duinvalleien (open water)	>	>			
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	>	=			
H2190C	Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	>	>			
H2190D	Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	=	=			
H6230	Heischrale graslanden	>	>			
H91D0	Hoogveenbossen	>	>			
Habitatsoorten						
H1831	Drijvende waterweegbree	=	=	=		
H1903	Groenknolorchis	=	=	=		

		doelstellingen			draagkracht	
		oppervlakte	Kwaliteit	populatie	aantal vogels	aantal paren
Broedvogelsoorten						
A004	Dodaars	=	=			20
A081	Bruine Kiekendief	=	=			45
A082	Blauwe Kiekendief	>	>			40
A137	Bontbekplevier	>	>			10
A138	Strandplevier	>	>			10
A195	Dwergstern	>	>			20
A222	Velduil	>	>			10
A275	Paapje	>	>			25
A277	Tapuit	>	>			100
A295	Rietzanger	=	=			120

= : Behoudsdoelstelling

> : verbeter- of uitbreidingsdoelstelling

=(<) : Ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft “ten gunste van” formulering

Bijlage 4. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Noordzeekustzone

Overzicht van de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Waddenzee per habitattype en -soort en broedvogel- en niet-broedvogelsoort (bron: Essentietabel Waddenzee, website ministerie EZ)

		doelstellingen			draagkracht	
		oppervlakte	Kwaliteit	populatie	aantal vogels	aantal paren
Habitattypen						
H1110B	Permanent overstroomde zandbanken (Noordzee-kustzone)	-	=	>		
H1140B	Slik- en zandplaten (Noordzee-kustzone)	+	=	=		
H1310A	Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	-	=	=		
H1310B	Zilte pionierbegroeiingen (zeevetmuur)	+	=	=		
H1330A	Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	-	=	=		
H2110	Embryonale duinen	+	=	=		
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	-	=	=		
Habitatsoorten						
H1095	Zeeprik	-	=	=		
H1099	Rivierprik	-	=	=		
H1103	Fint	--	=	=		
H1351	Bruinvis	--	=	>		
H1364	Grijze zeehond	-	=	=		
H1365	Gewone zeehond	+	=	=		
Broedvogelsoorten						
A137	Bontbekplevier	--	=	=		20
A138	Strandplevier	--	>	>		30
A195	Dwergstern	--	>	>		20

		doelstellingen			draagkracht	
		oppervlakte	Kwaliteit	populatie	aantal vogels	aantal paren
niet-broedvogelsoorten						
A001	Roodkeelduiker	-	=	=	behoud	
A002	Parelduiker	?	=	=	behoud	
A017	Aalscholver	+	=	=	1900	
A048	Bergeend	+	=	=	520	
A062	Toppereend	--	=	=	behoud	
A063	Eider	--	=	=	26200	
A065	Zwarte zee-eend	-	=	=	51900	
A130	Scholekster	--	=	=	3300	
A132	Kluut	-	=	=	120	
A137	Bontbekplevier	+	=	=	510	
A141	Zilverplevier	+	=	=	3200	
A143	Kanoet	-	=	=	560	
A144	Drieteenstrandloper	-	=	=	2000	
A149	Bonte strandloper	+	=	=	7400	
A157	Rosse grutto	+	=	=	1800	
A160	Wulp	+	=	=	640	
A169	Steenloper	--	=	=	160	
A177	Dwergmeeuw	-	=	=	behoud	

= : Behoudsdoelstelling

> : verbeter- of uitbreidingsdoelstelling

=(<) : Ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft “ten gunste van” formulering

Bijlage 5. Effectenindicator Woningbouw
Natura 2000-gebied Duinen Terschelling

Storingsfactor	1 Oppervlakteverlies	2 Versnippering	7 Verontreiniging	8 Verdroging	13 Verstoring door geluid	14 Verstoring door licht	15 Verstoring door trilling	16 Optische verstoring	17 Verstoring door mechanische effecten
Zilte pionierbegroeiingen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Slijkgrasvelden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Schorren en zilte graslanden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Embryonale duinen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Witte duinen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Grijze duinen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Duinheiden met kraaihei	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Duinheiden met struikhei	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Duindoornstruwelen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Kruipwilgstruwelen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Duinbossen	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Vochtige duinvalleien	gevoelig	gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
*Heischrale graslanden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Blauwgraslanden	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig	gevoelig
Drijvende waterweegbree	gevoelig	n.v.t.	gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig
Groenknolorchis	...	n.v.t.	...	zeer gevoelig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	gevoelig
Blauwe Kiekendief (broedvogel)	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig
Bontbekplevier (niet-broedvogel)	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	...
Bontbekplevier (broedvogel)	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	zeer gevoelig	...
Bruine Kiekendief (broedvogel)	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	zeer gevoelig
Dodaars (niet-broedvogel)	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	...
Dodaars (broedvogel)	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	...
Dwergstern (broedvogel)	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig
Paapje (broedvogel)	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	...
Rietzanger (broedvogel)	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	niet gevoelig	...
Strandplevier (broedvogel)	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	zeer gevoelig	...
Strandplevier (niet-broedvogel)	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	zeer gevoelig	...
Tapuit (broedvogel)	zeer gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	...
Velduil (broedvogel)	gevoelig	zeer gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	gevoelig	niet gevoelig	gevoelig	zeer gevoelig

- zeer gevoelig
- gevoelig
- niet gevoelig
- n.v.t.
- ... onbekend

Bijlage 6. Effectenindicator Woningbouw
Natura 2000-gebied Noordzeekustzone

Storingsfactor	1 Oppervlakteverlies	2 Versnippering	7 Verontreiniging	8 Verdroging	13 Verstoring door geluid	14 Verstoring door licht	15 Verstoring door trilling	16 Optische verstoring	17 Verstoring door mechanische effecten
Permanent overstroomde zandbanken	■	■	■	☒	☒	☒	☒	■	■
Slik- en zandplaten	■	■	■	☒	☒	☒	☒	■	■
Zilte pionierbegroeiingen	■	■	■	☒	☒	☒	☒	■	■
Schorren en zilte graslanden	■	■	■	☒	☒	☒	☒	■	■
Embryonale duinen	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Vochtige duinvalleien	■	■	■	■	☒	☒	☒	■	■
Bruinvis	■	■	■	...	■	■	■	...	■
Fint	■	■	■	■	■	...	■	...	■
Gewone zeehond	■	■	■	...	■	■	■	■	...
Grijze zeehond	■	■	■	...	■	■	■	■	...
Rivierprik	■	■	■	■	■	...	■	...	■
Zeeprik	■	■	■	■	■	...	■	...	■
Aalscholver (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Aalscholver (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Bergeend (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Bontbekplevier (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Bontbekplevier (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Bonte strandloper (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Drieteenstrandloper (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Dwergmeeuw (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Dwergstern (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Eider (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Eider (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Kanoet (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Kluut (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Kluut (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■

Parelduiker (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	☒
Roodkeelduiker (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	☒
Rosse grutto (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	■
Scholekster (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Steenloper (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Strandplevier (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Strandplevier (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Toppereend (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Wulp (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Zilverplevier (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Zwarte zee-eend (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...

■ zeer gevoelig
■ gevoelig
■ niet gevoelig
☒ n.v.t.
... onbekend

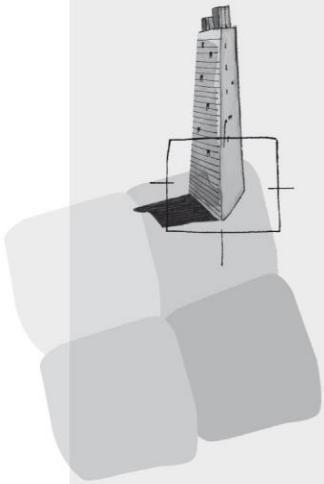
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Terschelling

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
mevr. M. Teensma

Projectnummer
554.00.14.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

S e p a r a t e b i j l a g e

1. Zumkehr, P.J., 2013. De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling. Zumkehr ecologisch adviesbureau.



De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling.

P.J.Zumkehr.

ZUMKEHR ECOLOGISCH ADVIESBUREAU
Midsland – Terschelling
April 2013.

Colofon.

Zumkehr, P.J., 2013. De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling.
Zumkehr Ecologisch Adviesbureau, Midsland-Terschelling, april 2013.

Opdrachtgever.
Rijf BV, Terschelling.

Uitvoerder.
Zumkehr Ecologisch Adviesbureau.
P.J.Zumkehr, Oude Terpweg 3
8891 GE Terschelling-Midsland
tel. 0562-449196
mob. 06.50.816.092
e-mail: admin@pzumkehr.nl

© Zumkehr Ecologisch Adviesbureau
Overname van gegevens uit dit rapport is toegestaan met bronvermelding.

De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling.

P.J.Zumkehr

1. Inleiding.

Ten westen van de strandovergang bij Midsland aan Zee ligt een door *Rijf BV* gepachte kavel met kadastraal nummer E644. De kavel maakt deel uit van de nederzetting van recreatiewoningen Midsland aan Zee. Rijf BV heeft een plan opgesteld voor de bouw van een klein hotel van 30 bedden op de kavel.

Het perceel grenst direct aan Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en ligt op korte afstand van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*. Beide gebieden zijn beschermd door de *Natuur-beschermingswet1998*. Het is wettelijk verplicht in kaart te brengen of de realisatie van de bouw en het toekomstige gebruik van het hotel kan leiden tot significant negatieve effecten op de instand-houdingsdoelen van de Natura2000-gebieden. Daarnaast is zowel binnen het perceel als in de omgeving ervan de *Flora- en faunawet* van toepassing. Rijf BV heeft aan *Zumkehr Ecologisch Adviesbureau* gevraagd de effecten op de beschermde natuurwaarden te rapporteren Het rapport kan worden beschouwd als een voortoets volgens het overwegingskader van Natura2000. De volledige kavel (incl. de opslagbunker) en de omgeving is in april 2013 twee maal onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten.

2. Het plangebied en het plan.

Het plangebied betreft kavel E644 gelegen ten westen van de strandovergang van Midsland aan Zee. Het gaat om een kavel gelegen ten noorden van de bestaande bebouwing van recreatiewoningen in de zeereep. Op de kavel is een uit de Tweede Wereldoorlog overgebleven laag gebouw aanwezig, dat momenteel als opslagruimte in gebruik is. De duinen ten noorden ervan maken deel uit van de kavel. Tussen de kavel en het Noordzeestrand ligt in noordelijke richting nog een smalle duinstrook die geen deel uitmaakt van de kavel. Deze strook heeft een breedte van hooguit 100 meter. Op het Noordzeestrand ten noorden van de kavel staat het permanente strandpaviljoen “De Branding”. Zie verder het kaartje in dit rapport.

Het plan betreft de bouw van een klein hotel van 30 bedden op het hoogste deel van de kavel ten noorden van het gebouwtje uit de Tweede Wereldoorlog. Het bouwvlak ligt volledig binnen de kavel. Het hotel zal bereikbaar zijn vanaf de Badweg van Midsland aan de oostzijde. Er wordt geen aparte toegang van het hotel naar het Noordzeestrand ten noorden ervan aangelegd.

3. Wettelijk kader.

3.1. De Natuurbeschermingswetgeving in Nederland.

In dit hoofdstuk is de relevante ecologische wet- en regelgeving kort samengevat. Voor een precieze weergave van juridisch relevante teksten raadplege men de oorspronkelijke uitgaven van de wetsteksten. De wettelijke bescherming van natuurwaarden valt in grote lijnen uiteen in twee delen: gebiedsbescherming (§3.1.1) en soortbescherming (§3.1.2).

3.1.1. Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming worden gebieden met bijzondere natuurwaarden wettelijk beschermd. Het gaar daarbij om de Natura2000 gebieden (Speciale beschermingszones; SBZ's), natuurreservaten in het kader van de Natuurbeschermingwet, de Ecologische Hoofdstructuur en de Planologische Kernbeslissing Waddenzee III.

Natuurbeschermingswet

In de in oktober 2005 in werking getreden nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 is de gebiedsbescherming geregeld van Natura2000-gebieden en van Beschermde Natuurmonumenten. Deze gebieden omvatten de SBZ's, de Natuurmonumenten in het bezit van het rijk c..q. Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten in particulier eigendom. De SBZ's die in het kader van de Habitatrichtlijn zijn vastgesteld worden ook wel Habitatrichtlijngebieden genoemd. Ze zijn aangewezen vanwege bijzondere habitats en soorten (de zogenaamde 'kwalificerende waarden'), genoemd in respectievelijk bijlage I en bijlage II van de richtlijn. De SBZ's in het kader van de Vogelrichtlijn staan ook wel bekend als Vogelrichtlijngebieden. Ze zijn aangewezen ter bescherming van het leefgebied van bedreigde vogels en trekvogels. Als projecten en andere handelingen in of nabij een Natura2000-gebied of Beschermd Natuurmonument plaatsvinden, moet onderzocht worden of deze significant negatieve effecten op de kwalificerende waarden van de SBZ of de natuurlijke kenmerken van het Beschermde Natuurmonument hebben. Als uit deze beoordeling blijkt dat de SBZ wordt aangetast, of duidelijke twijfel bestaat over het uitblijven van die aantasting, kan het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten of de Minister onder wiens verantwoordelijkheid het gebied beheerd wordt) slechts vergunning verlenen voor de gevraagde activiteit als er geen alternatieven zijn, er een dwingende reden van groot openbaar belang met die activiteit is gemoeid en vóór de ingreep compensatie van natuurwaarden is gerealiseerd. Voor Beschermde Natuurmonumenten geldt eveneens de genoemde voorwaarde van 'dwingende redenen van groot openbaar belang' voor vergunningverlening bij 'aantasting van de natuurlijke kenmerken'; een onderzoek naar alternatieven of het uitvoeren van compenserende maatregelen is echter niet verplicht.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland. Waar de grenzen nog globaal zijn vastgesteld, moeten onomkeerbare ingrepen voorkomen worden. Na vaststelling van de exacte grenzen zijn ruimtelijke ingrepen binnen de EHS niet toegestaan. In uitzonderingsgevallen kan het Rijk de natuurwaarden en functies van het EHS-gebied laten wijken voor andere functies van groot maatschappelijk belang. De initiatiefnemer dient deze belangen en mogelijke alternatieven uitgebreid te motiveren. Daarnaast dient hij *compenserende* dan wel *mitigerende (verzachtende) maatregelen* te treffen (Ministerie van LNV 2003).

In vrijwel geheel Friesland is inmiddels de feitelijke Provinciale Ecologische Hoofdstructuur vastgesteld (*Streekplan Fryslân* 2006). In het streekplan is verwoord dat een algemene zorgplicht bestaat voor de instandhouding van kwetsbare soorten. Ruimtelijke ingrepen in de EHS zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van 'redenen van groot openbaar belang'. Voor Vogelrichtlijngebieden of Natuurbeschermingswetgebieden – zoals hier het geval is – gelden

aanvullende eisen. In het geval van een ingreep worden alle nodige mitigerende maatregelen getroffen. Bij Habitatrichtlijngebieden met prioritaire soorten en/of habitats, zijn onder 'dwingende redenen van groot openbaar belang' niet begrepen 'redenen van sociale of economische aard'. Bij natuurcompensatie is een uitgangspunt dat geen netto-verlies optreedt aan waarden voor wat betreft areaal, kwaliteit en samenhang van de EHS. Voor de Waddeneilanden geldt dat feitelijk alleen kwalitatieve (geen kwantitatieve compensatie) mogelijk is.

Planologische Kernbeslissing Waddenzee II en III

De planologische kernbeslissing (pkb) Derde Nota Waddenzee (VROM 2001) bevat de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de Waddenzee (VROM 2001). De pkb is gebiedsgericht van karakter en integreert het ruimtelijk en ruimtelijk relevante rijksbeleid voor de Waddenzee. De grens van het pkb-gebied kan worden omschreven als het zeegebied van Den Helder tot de rijksgrens met Duitsland. Het pkb-gebied wordt aan de noordkant begrensd door onder meer de kwelders en platen van de Waddenzeekust van de eilanden.

De hoofddoelstelling voor de Waddenzee is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. Om dit te bereiken is het beleid onder meer gericht op de duurzame bescherming en/of een zo natuurlijk mogelijke ontwikkeling van de flora en de fauna en tevens op behoud van de landschappelijke kwaliteiten, met name rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid. Nieuwe activiteiten dan wel uitbreiding of wijziging van bestaande activiteiten met een economische en/of recreatieve betekenis zijn mogelijk, mits zij passen binnen de hoofddoelstelling voor de Waddenzee.

Met betrekking tot het ontwikkelingsperspectief stelt de pkb onder meer:
De Waddenzee is primair een natuurgebied en een uniek open landschap. De natuurlijke dynamiek van de fysische processen in de Waddenzee, op de waddeneilanden en in de Noordzeekustzone wordt zo min mogelijk beperkt, zodat zich nieuwe platen, geulen en jonge duin- en kustgebieden kunnen ontwikkelen. De rust, weidsheid en open horizon zijn gewaarborgd en worden hoog gewaardeerd. Zeezoogdieren, vissen en (trek)vogels zijn duurzaam verzekerd van voldoende voedsel en rust- en voortplantingsgebieden.

Het rijksbeleid ten aanzien van de recreatie op de Waddenzee is gericht op het beheersbaar maken en houden van het recreatief medegebruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van recreatie, waarbij de natuurlijke draagkracht van het gebied uitgangspunt is. Voor het recreatief medegebruik geldt een zonering waarbij de voor verstoring gevoelige gebieden worden ontzien. Voorts wordt gesteld dat de flora en fauna van de Waddenzee zich meer ongestoord dienen te kunnen ontwikkelen. Zeehonden behoeven voldoende voedsel en rustplaatsen. Hetzelfde geldt voor de vogels die voldoende ongestoorde hoogwatervluchtplaatsen moeten kunnen vinden en op acceptabele vluchtafstand over voldoende voedsel moeten beschikken, wat zij aldaar ongestoord tot zich moeten kunnen nemen. Een meer ongestoorde ontwikkeling van de Waddenzee is alleen mogelijk wanneer het menselijk gebruik van het gebied hierop (meer) wordt afgestemd (bijvoorbeeld via zonering) of indien bepaald gebruik - op termijn – wordt afgebouwd. Richting het jaar 2030 zet het kabinet hierop in.

Nieuwe activiteiten en uitbreiding of wijziging van bestaande activiteiten in de Waddenzee dienen daarom aan de hoofddoelstelling te worden getoetst. Het afwegingskader dient ook te worden toegepast voor activiteiten buiten het pkb-gebied die de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee kunnen aantasten (externe werking). Het afwegingskader komt sterk overeen met dat van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Elementen hieruit zijn:

Nagegaan dient te worden of er sprake is van aantasting van *wezenlijke kenmerken* of waarden van de Waddenzee.

Er dient rekening te worden gehouden met eventuele *cumulatieve effecten* van verschillende activiteiten op de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee.

Toestemming voor een activiteit kan slechts worden gegeven nadat zekerheid is verkregen dat de activiteit de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee niet zal aantasten. Het *voorzorgbeginsel* brengt met zich mee dat er bij twijfel wordt uitgegaan van aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden en van de meest verstrekkende effecten voor de Waddenzee (*worst-case scenario*).

Voor een activiteit die leidt tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden en waarvoor geen reële alternatieven aanwezig zijn dient te worden nagegaan of er sprake is van *dwingende redenen van groot openbaar belang*.

Bij een activiteit die leidt tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden dienen *mitigerende en compenserende maatregelen* getroffen te worden. Deze maatregelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien waarbij de eis geldt dat geen netto verlies aan wezenlijke kenmerken of waarden optreedt.

Verdere gebiedsbescherming

De verdere bescherming van natuurgebieden is in beginsel geregeld in bestemmingsplannen die voor alle gronden in Nederland zijn opgesteld wegens de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3.1.2. Soortbescherming.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is de soortbescherming geregeld. Daarnaast geldt voor álle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving de ‘zorgplicht’.

Zorgplicht

De zorgplicht houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. Als dat niet mogelijk is, dienen die gevolgen zoveel mogelijk beperkt of ongedaan gemaakt te worden (artikel 2 Flora- en faunawet). De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten. Op overtreding van artikel 2 staan overigens geen sancties.

Beschermde soorten

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. Ook de beschermde soorten onder de Europese richtlijnen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn) zijn hierin opgenomen. De bescherming houdt in dat het verboden is om beschermde, inheemse planten te beschadigen (artikel 8). Het is ook verboden om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren (artikelen 9 tot en met 12).

Zorgvuldig handelen

‘Zorgvuldig handelen’ (artikelen 2b, 2c, 2d en 16c AMvB) gaat verder dan het voldoen aan de zorgplicht. Dit begrip is gekoppeld aan de beschermde soorten waarvoor ontheffing kan worden aangevraagd. Niet-zorgvuldig handelen is strafbaar. Zorgvuldig handelen vereist altijd een *inspanning* om te overzien wat de beoogde ingreep teweeg zal brengen. Een initiatiefnemer moet bijvoorbeeld altijd vooraf inventariseren welke beschermde, niet-vrijgestelde soorten aanwezig zijn in een gebied waar een ingreep is gepland. Ook moet hij in redelijkheid alles doen of laten om te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken, dat de artikelen 8-12 van de Flora- en faunawet worden overtreden. De eerste stap daartoe is een goede planning om bijvoorbeeld verstoring van dieren in de voortplantingstijd te voorkomen.

Drie beschermingsregimes

Met ingang van 2005 zijn een aantal wijzigingen van Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) bij de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierdoor is het beschermingsregime van inheemse beschermde planten en dieren veranderd. Er zijn nu drie categorieën van soorten. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland, waarbij ook de beschermde soorten onder de Habitatrichtlijn zijn ingepast. Het gaat om de volgende beschermingscategorieën:
soorten waarvoor *vrijstelling* mogelijk is (licht beschermde soorten);
soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is, mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde *gedragscode* (middelzwaar beschermde soorten);
soorten waarvoor *ontheffing* moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Categorie 1. De eerste categorie geldt voor een aantal beschermde, maar algemeen voorkomende planten- en diersoorten (zoals Zwanebloem, Bosmuis, Bunzing, Bruine kikker), volgens tabel 1 bij de AMvB. De wetgever gaat er vanuit dat verlening van vrijstelling voor deze soorten geen afbreuk doet aan hun huidige, gunstige staat van instandhouding. Voor deze soorten geldt wél de zorgplicht (zie hiervoor).

Categorie 2. De tweede categorie geldt de soorten die zijn vermeld in tabel 2 bij de AMvB. De *gedragscode* die voor vrijstelling is vereist moet ter goedkeuring worden ingediend bij de minister van LNV. De gedragscode moet vermelden hoe bij het uitvoeren van de werkzaamheden schade aan planten en dieren en hun verblijfplaatsen voorkomen - of zoveel mogelijk beperkt - wordt. Er moet *aantoonbaar* volgens de gedragscode worden gewerkt om te voldoen aan de bewijslast. Dit betekent dat de werkprocessen gedocumenteerd moeten worden.

Als er nog geen gedragscode is, moet bij overtreding van de artikelen 8-12 een ontheffing worden aangevraagd. De toetsing die dan plaatsvindt, betreft een ‘lichte toets’. Hierbij wordt alleen getoetst of de activiteiten de gunstige staat van instandhouding van een soort in gevaar brengen. Deze toets vereist *vrijwel altijd* dat er inzicht moet zijn in de betekenis van het plangebied als leefgebied voor de soort *in relatie tot de omliggende populaties*. Als dat inzicht niet bestaat, dient daar onderzoek naar plaats te vinden. Dat kan betekenen dat ook onderzoek buiten het plangebied nodig is.

Categorie 3. De soorten van de derde categorie zijn in tabel 3 van de AMvB genoemd. Deze tabel bevat de soorten die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan en andere aangewezen soorten. Wanneer verbodsbepalingen worden overtreden is een ontheffingsaanvraag nodig, die wordt getoetst aan drie criteria (de zogenaamd ‘uitgebreide toets’):
de ingreep doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort;
er is geen alternatief voor de ingreep;
er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang.
Voor een ontheffing moet aan alledrie de criteria voldaan zijn.

Vogels

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste soorten geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli. Wanneer vóór het broedseizoen wordt gestart met de schadelijke werkzaamheden, is de kans zeer gering dat daar broedvogels gaan nestelen.

Jaarrond beschermde nesten.

Met ingang van 26 augustus 2009 heeft het *Ministerie van LNV* (nu *EL&I*) een nieuw beleid ten aanzien van broedvogels ingezet. Verblijfsplaatsen van broedvogels zijn door de Flora- en faunawet beschermd. De Flora- en faunawet kent hierbij geen standaardperiode voor het broedseizoen meer. Het gaat bovendien om individuele broedgevallen.

De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest. Deze eenmalig te gebruiken nesten vallen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet in de periode dat deze daadwerkelijk gebruikt worden. Van een beperkt aantal vogels is de nestlocatie het gehele jaar beschermd door de Flora- en faunawet. Het betreft dan vogels die:

- het gehele jaar door gebruik maken van hun nestlocatie als vaste rust- en/of verblijfsplaatsen;
- erg honkvast en al dan niet koloniebroeders zijn. Deze soorten keren ieder jaar naar dezelfde locaties terug. De voorwaarden waaraan de nestlocaties moeten voldoen zijn erg specifiek en vaal slechts in beperkte mate in het landschap beschikbaar;
- jaar in jaar uit van het zelfde nest gebruik maken en zelf niet of nauwelijks in staat zijn om een eigen nest te bouwen.

Indien een jaarrond beschermd nest is aangetroffen moet altijd een omgevingscheck uitgevoerd worden. Een deskundige dient dan te onderzoeken of er voor de soort in de omgeving voldoende plekken en materiaal aanwezig zijn om zelf een vervangende locatie te vinden en een vervangend nest te maken. Indien dit niet mogelijk is, dient een vervangende nestlocatie aangeboden te worden. Wanneer dit ook niet mogelijk blijkt, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Ontheffing kan alleen verkregen worden op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Wettelijke belangen zijn:

- bescherming van Flora- en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid.

De nesten van de volgende vogelsoorten zijn het hele jaar beschermd:

- Boomvalk
- Buizerd
- Gierzwaluw
- Grote gele kwikstaart
- Havik
- Huismus
- Kerkuil
- Oehoe
- Ooievaar
- Ransuil
- Roek
- Slechtvalk
- Sperwer
- Steenuil
- Wespendief
- Zwarte wouw.

Rode Lijsten

Nederland heeft voor een aantal bedreigde en kwetsbare planten- en diergroepen Rode Lijsten samengesteld. De doelstelling van de Rode Lijst is het bieden van duurzame bescherming aan een soort en zijn leefgebied. De Rode Lijst bestaat uit Nederlandse soorten die vanwege hun aantalsverloop of kwetsbaarheid speciale aandacht nodig hebben om hun voorkomen in ons land veilig te stellen. Hoewel de Rode Lijsten voor de meeste soortgroepen officieel door het *Ministerie van LNV* zijn vastgesteld, hebben ze geen juridische status. Een aantal Rode-Lijstsoorten is ondergebracht in de Flora- en faunawet.

3.2. Welke natuurbeschermingswetgeving is van toepassing op het plangebied?

3.2.1. Natuurbeschermingswet 1998 en Natura2000 gebieden.

Op Terschelling is sprake van drie Natura2000-gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998, namelijk:

- *Duinen Terschelling*
- *Noordzeekustzone*
- *Waddenzee.*

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied, maar grenst direct aan Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* ligt op een afstand 100 meter van de locatie. Natura2000-gebied *Waddenzee* valt volledig buiten het plangebied, en ligt op ongeveer 2500 meter afstand. Op basis van de grote afstand tot dit Natura2000-gebied zijn effecten van de uitvoering van het plan op de instandhoudingsdoelen ervan uit te sluiten. Een nadere analyse van de effecten is derhalve alleen nodig met betrekking tot Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*.

3.2.2. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De begrenzingen die door de Provincie Friesland zijn vastgesteld in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur komen in het plangebied overeen met die van de Natuurbeschermingswet1998. De kavel maakt derhalve *geen* deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

3.2.3. PKB-Waddenzee III.

De PKB-Waddenzee beschermt het Nederlandse waddengebied. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van het PKB-gebied en ook niet langs de rand. De PKB-Waddenzee is dan ook niet van toepassing.

3.2.4. Flora- en faunawet.

De soorten die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet zijn ook beschermd in het plangebied. Uitvoering van de plannen is alleen mogelijk als er ten aanzien van de beschermde soorten gehoor wordt gegeven aan de zorgplicht en zorgvuldig handelen. Van belang is echter dat door middel van een Algemene Maatregel van Bestuur de soorten zijn ingedeeld in drie categorieën met drie beschermingsregimes. Voor soorten uit categorie 1 (algemene soorten) geldt een vrijstelling, voor soorten uit categorie 2 geldt een vrijstelling als wordt voldaan aan de principes van zorgplicht en zorgvuldig handelen, dat wil zeggen dat bij uitvoering van de plannen een gedragscode wordt opgesteld waaruit blijkt dat binnen het plangebied ruimte blijft voor de beschermde soorten en bij de uitvoering van de plannen met de soorten rekening wordt gehouden. Indien hieraan wordt voldaan geldt ook voor soorten uit categorie 2 een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Een aanvraag voor een ontheffing van de Flora- en faunawet is alleen nodig indien in het plangebied soorten voorkomen uit categorie 3, of als soorten van categorie 2 voorkomen maar niet aan de eisen van zorgplicht en zorgvuldig handelen kan worden voldaan.

3.3. De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling.*

De volgende instandhoudingsdoelen zijn voor Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* geformuleerd (prioritaire typen en soorten zijn aangeduid met een *):

H1310	Eenjarige pioniervegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia ssp* en andere zoutminnende soorten.
H1330	Atlantische schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)
H2110	Embryonale wandelende duinen.
H2120	Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* (“witte duinen”).
H2130	* Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie (“grijze duinen”)
H2140	* Vastgelegde ontkalkte duinen met *Empetrum nigrum*.
H2160	Duinen met *Hippophae rhamnoides*
H2170	Duinen met *Salix repens ssp argentea* (*Salicion arenariae*).
H2180	Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied.
H2190	Vochtige duinvalleien
H6230	* Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa).
H7140	Overgangs- en trilvenen.

Het Natura2000-gebied is aangewezen voor de volgende soorten (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

H1831	Drijvende waterweegbree
H1903	Groenknolorchis

Vogels:
Blauwe kiekendief
Bontbekplevier
Bruine kiekendief
Dodaars
Dwergstern
Paapje
Rietzanger
Strandplevier
Tapuit
Velduil

3.4. De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*.

De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):
H1110 Permanent met zeewater van geringe diepte overstroomde zandbanken
H1140 Slik- en zandplaten
H1310 Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* spp. en andere zoutminnende soorten
H1330 Atlantische schorren (*Glauco Puccinellietalia maritimae*)
H2110 Embryonale wandelende duinen
H2120 Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ("witte duinen")
H2190 Vochtige duinvalleien

Habitatrichtlijn soorten.
De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten opgenomen in bijlage II van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):
H1095 Zeeprik
H1099 Rivierprik
H1103 Fint
H1351 Bruinvis
H1364 Grijze zeehond
H1365 Gewone zeehond

Vogelrichtlijn soorten.
Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten broedvogels:
Dwergstern
Bontbekplevier
Strandplevier.

Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten trekvogels:
Drieteenstrandloper, Rosse Grutto, Kanoet, Bonte strandloper, Wulp (hoogwatervluchtplaats ter hoogte van paal 24).

4. **De natuurwaarden van het plangebied**.

4.1. Vegetatie van het plangebied en de omgeving.

Het plangebied ligt in een smalle duinenrij die deel uitmaakt van de zeereep tussen de bebouwing van Midsland aan Zee en het Noordzeestrand. Het duingebied is hier droog en voornamelijk begroeid met Helm (*Ammophila arenaria*). De vegetatie wordt grotendeels gerekend tot de Helm-gemeenschap of *Ammophilion*, het vegetatietype dat karakteristiek is voor dynamische duinen van de zeereep. Daarnaast komt de aan dynamische duinen gebonden gemeenschap van Groot duinsterretje en Zanddoddegras (*Tortulo- Phleetum*) veelvuldig voor. In deze gemeenschap is Helm eveneens talrijk aanwezig, echter daarnaast komt een kruidlaag voor met een aantal soorten kenmerkende pioniers, zoals Zanddoddegras (*Phleum arenarium*), Muurpeper (*Sedum acre*), Zandhoornbloem (*Cerastium semidecandrum*), Ruw vergeet-mij-nietje (*Myosotis ramosissima*), Kleine veldkers (*Cardamine hirsuta)*, Vroegeling (*Erophila verna*), Scheve hoornbloem (*Cerastium diffusum*), Zeemelkdistel (*Sonchus arvensis var. maritima*) , Duinviooltje (*Viola curtisii*), Kleine leeuwentand (*Leontodon saxatilis*) en Gewoon biggenkruid (*Hypochaeris radicata*). De moslaag wordt gedomineerd door Groot duinsterretje. De vegetatie wordt intensief begraasd door konijnen. Binnen het plangebied komen geen lage struwelen voor; in de aangrenzende duinen zijn op kleine schaal struwelen aanwezig van Duindoorn (*Hippophae rhamnoides*). De vegetatie in de duinen tussen de recreatiewoningen en langs de rand van de Midslander Badweg en strandovergang zijn sterk door menselijk handelen beïnvloed. Naast de hier beschreven vegetaties van open duin komen op grote schaal struwelen voor van Rimpelroos (*Rosa rugosa*) en andere lage struikgewassen. De open duinvegetatie is recent gekoloniseerd door enkele “tuinvlieders” die de laatste jaren op steeds grotere schaal voorkomen. Het gaat dan met name op Grote teunisbloem (*Oenothera erythrosepala*), Keizerskaars (*Verbascum phlomoides*) en Slangenkruid (*Echium vulgare*).

De vegetatie van de kavel zelf wordt niet gerekend tot een habitattype van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*, omdat de kavel niet tot het Natura2000-gebied behoort. De duinstrook tussen het gebied van recreatiewoningen en de Noordzee maakt wel deel uit van het Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. De concept-habitattypenkaart van de Dienst Landelijk Gebied (*DLG*, 2012) kent aan een deel van deze duinstrook het habitattype H2120 – Witte duinen – toe. Andere habitattypen zijn in deze duinstrook niet toegekend. De smalle strook direct grenzend aan het plangebied wordt niet tot een habitattype gerekend.

De concept-habitattypenkaart geeft wel een zone van Witte duinen aan behorend tot Habitattype H2120 in een deel van de zeereep dat kennelijk gerekend wordt tot Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*. Daarnaast is iets ten westen van het plangebied op het Noordzeestrand een zone aanwezig die is begroeid met Biestarwegras (*Elytrigia juncea var. boreoatlantica*) Deze zone, die wordt gerekend tot Habitattype H2110 – Embryonale duinen, is echter nabij het plangebied niet sterk ontwikkeld. Het gedeelte van het strand tussen de gemiddelde hoogwater- en laagwaterlijn wordt gerekend tot Habitattype H1140b – Slik- en zandplaten (Noordzee).

Binnen het plangebied en in de ruime omgeving komen geen door de Habitatrichtlijn beschermde plantensoorten voor. Groeiplaatsen van de op Terschelling voorkomende HR-soorten groenknolorchis *Liparis loeselii* en drijvende waterweegbree *Luronium natans* komen voor op een afstand van vele kilometers van het plangebied.

Binnen het plangebied en in de ruime omgeving komen geen plantensoorten voor die beschermd zijn door de Flora- en faunawet.

4.2. Vogels.

Het plangebied is erg arm aan broedvogels. Er zijn binnen het pachtperceel zelf geen soorten aangetroffen. In het duingebied in de omgeving komen uitsluitend soorten voor van open duin. In de

nabije omgeving is uitsluitend de Graspieper aangetroffen. In de struwelen tussen de zomerhuizen wordt door enkele algemene broedvogels van laag struikgewas gebroed, met name door Heggenmus, Fitis, Braamsluiper, Grasmus, Kneu en Winterkoning.

De zone met Embryonale duinen op het Noordzeestrand geldt als een broedgebied voor Bontbekplevier. Broedgevallen van de Bontbekplevier zijn echter na 2000 slecht een enkele maal aangetroffen ter hoogte van Paal 8.600, op ruim 2 kilometer afstand van het plangebied. In recente tijd heeft de Bontbekplevier op het strand tussen West aan Zee en Formerum aan Zee niet meer gebroed. Broedgevallen van de Strandplevier zijn na 2000 alleen bekend van de Noordsvaarder en de oostpunt van de Boschplaat. Hetzelfde geldt voor de Dwergstern.

Het gebied heeft geen speciale betekenis voor trekvogels. Wel wordt in het getijdengebied van het Noordzeestrand veelvuldig door de Drieteenstrandloper gefoerageerd.

4.3. Zoogdieren.

Soorten die in het plangebied voorkomen zijn Bosmuis, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Egel, Gewone bosspitsmuis, Rosse woelmuis, Haas, en Konijn. De soorten zijn beschermd door de Flora- en faunawet maar behoren tot categorie 1 van de Algemene Maatregel van Bestuur waarvoor vrijstelling geldt.

Laatvlieger en ruige dwergvleermuis zijn gemeld op de Europese Habitatrichtlijn en zijn beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Ter plaatse komen echter geen populaties voor van soorten vleermuizen.

Het Noordzeestrand ter plaatse heeft geen betekenis voor de Gewone en Grijze zeehond.

4.4. Amfibieën, Reptielen en Vissen.

Door het ontbreken van open water in het plangebied komen geen populaties voor van de HR-soort Rugstreeppad (*Bufo calamita)* of van andere soorten amfibieën en vissen.

In de omgeving van het plangebied komt een kleine populatie voor van de Zandhagedis (*Lacerta agilis)*, een door de Habitarichtlijn 4 beschermde soort. De populatie houdt zich voornamelijk op in zeereepduinen tussen Midsland aan Zee en Paal 8, en in de duinen tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Omdat de vegetatie van het plangebied ogenschijnlijk geschikt lijkt als leefgebied voor de Zandhagedis is het perceel en de omgeving twee maal in april 2013 op het voorkomen van de soort onderzocht. Daarbij is dit voorkomen echter niet vastgesteld. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er ter plaatse geen populatie van de Zandhagedis aanwezig is.

Beide soorten zijn weliswaar Habitatrichtlijn-soorten, maar gelden op Terschelling niet als instandhoudingsdoel van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. Ze zijn wel strikt beschermd door de Flora- en faunawet.

4.5. Ongewervelden.

Er komen in het plangebied geen door de Habitatrichtlijn beschermde soorten ongewervelden voor. Ook ontbreken populaties van door de Flora- en faunawet beschermde soorten.

5. Gevolgen van de uitvoering van het plan voor de beschermde natuurwaarden in relatie tot de wetgeving.

5.1. Natura2000 en het Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en *Noordzeekustzone.*.

Zoals hierboven al is aangegeven maakt de kavel waarop het hotel zal worden gebouwd geen deel uit van een Natura2000-gebied, maar grenst het direct aan Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. De grens met Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* ligt op hooguit 100 meter noordelijk van het perceel. De uitvoering van het plan moet dan ook worden getoetst in relatie tot de instandhoudingsdoelen van deze Natura2000-gebieden.

Vraagstelling.

Met betrekking tot de plannen kunnen de volgende vragen worden gesteld:

- Wat is het effect van de bouw van het hotel op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied in het algemeen?
- Zijn er significant negatieve effecten te verwachten van de werkzaamheden tijdens de uitvoering van het plan?
- Kan de aanwezigheid van het hotel leiden tot een dusdanige verandering in het gebruik van het duingebied door gasten van het hotel dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen te verwachten zijn?
- Zijn er cumulatieve effecten te verwachten in relatie tot andere plannen of ander gebruik in de directe omgeving van het plangebied?

Relevante instandhoudingsdoelen.

De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* zijn weergegeven in tabel 1 in de bijlage van dit rapport. Een groot aantal instandhoudingsdoelen komt in en in de omgeving van het plangebied niet voor. Relevante instandhoudingsdoelen zijn:

- Habitattypen.
  a. H2120 – Witte duinen.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen Habitatrichtlijn-soorten en geen Vogelrichtlijn-soorten voor.

Relevante instandhoudingsdoelen binnen Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* zijn (zie ook tabel 2 in de bijlage):

- Habitattypen.
  a. H1140b – Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone)
  b. H2110 – Embryonale duinen.
  c. H2120 – Witte duinen.
- Vogelrichtlijn-soorten.
  a. Drieteenstrandloper
  b. Bontbekplevier.

5.2. Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*.

Effecten op Habitattype H2120 – Witte duinen.

- De bouw van het hotel.

Het bouwplan voor het hotel valt volledig binnen de grenzen van de kavel en derhalve volledig buiten de grenzen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. Om het plangebied te kunnen bereiken wordt gebruik gemaakt van de Badweg van Midsland en de toegang tot de kavel aan de westzijde van de strandovergang. Daarbij wordt geen Natura2000-gebied betreden of doorsneden. Geconcludeerd wordt dat de bouw van het hotel mogelijk is zonder de grens van het Natura2000-gebied te overschrijden. Een negatief effect op Habitattype H2120 – Witte duinen – als gevolg van de bouw van het hotel is uitgesloten.

- Het toekomstig gebruik van het hotel.

Het hotel is kleinschalig van opzet en biedt ruimte aan 30 bedden. De toegang naar het hotel wordt aangelegd vanaf de Badweg van Midsland bij de strandovergang naar het Noordzeestrand. Hotelgasten kunnen het strand bereiken via de strandovergang. Het is derhalve niet nodig vanaf het hotel een aparte toegang naar het strand aan te leggen. Als gevolg daarvan zullen de hotelgasten op weg naar het strand Natura2000-gebied niet betreden. De aanwezigheid van hotelgasten in het hotel heeft derhalve geen negatieve effecten op habitattype H2120 – Witte duinen tot gevolg. De duinstrook direct ten noorden en westen van het hotel wordt overigens niet tot het habitattype gerekend.

- het effect op Habitattype H2120 samengevat.

Geconcludeerd wordt dat zowel de bouw van het hotel als het gebruik van het hotel in de toekomst geen significant negatief effect op habitattype H2120 tot gevolg zal hebben.

Conclusie.

Hierboven is geconcludeerd dat geen sprake is van significant negatieve effecten van de uitvoering van het plan op habitattype H2120 – Witte duinen. Daar in de omgeving van het plangebied geen Habitatrichtlijn-soorten en geen Vogelrichtlijn-soorten voorkomen en tevens andere Habitattypen ontbreken zijn negatieve effecten hierop eveneens uitgesloten. Gesteld wordt dan ook dat in het geheel geen negatieve effecten van de uitvoering van het plan op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* zullen optreden.

5.3. Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*.

Algemeen.

Hierboven is al aangegeven dat de bouw van het hotel beperkt blijft tot het oppervlak van de kavel, en dat de toegang tot de kavel loopt vanaf de Midslander Badweg, zodanig dat voor de bouw het Natura2000-gebied niet hoeft te worden bereden of doorsneden. Dit geldt ook met betrekking tot Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*. Voor de bouw van het hotel is het niet nodig terreinen die tot dit Natura2000-gebied horen te betreden. De bouw van het hotel heeft derhalve geen enkel effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*. Een analyse van de effecten is alleen nodig betreffende externe werking als gevolg van het gebruik van de omgeving door de toekomstige hotelgasten.

Effecten op Habitattype H2110 – Embryonale duinen.

Het habitattype H2110 – Embryonale duinen – betreft een zone die zich uitstrekt van de duinvoet tot 100 meter vanaf de duinvoet. Het is een zone waar groeiplaatsen voorkomen van Biestarwegras en waar een aanzet is tot spontane duinvorming. Op het strand tussen West aan Zee en Midsland aan Zee is een dergelijke zone aanwezig van een nogal wisselende kwaliteit. De zone verkeert na de winter van 2007 in een afbraakfase en verdwijnt geleidelijk. Aan weerszijde van de strandovergang van Midsland aan Zee is deze zone overigens niet aanwezig. De hotelgasten zullen indien zij een bezoek aan het strand brengen gebruik maken van deze strandovergang. Daarna verspreiden zij zich over het strand zodanig dat geen extra concentratie van recreatieve druk op het strand ontstaat. De zone van Embryonale duinen komt op korte afstand van de strandovergang niet voor. Het habitattype is bovendien niet gevoelig voor extensieve recreatieve druk. Geconcludeerd wordt dan ook dat de gebruik van hotelgasten in het hotel van het Noordzeestrand als recreatiegebied niet een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van het habitattype op het Noordzeestrand.

Effecten op Habitattype H2120 – Witte duinen.

De duinvoet van de duinstrook tussen het bouwvlak en het Noordzeestrand maakt ten dele deel uit van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*, en maakt deel uit van het habitattype H2120 – Witte duinen. Wat betreft de effecten van de aanwezigheid van hotelgasten op de kwaliteit van dit

habitattype kan worden verwezen naar hetgeen hierboven met betrekking tot Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* is gesteld. Negatieve effecten op dit habitattype zijn uitgesloten.

Effecten op Habitattype H1140 – Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone).

In het getijdengebied bij de gemiddelde laagwaterlijn van het strand ligt een zone van zandbanken welke gerekend wordt tot habitattype H1140 – Slik- en zandplaten. Het habitattype is niet gevoelig voor recreatieve activiteiten. Een negatief effect van het gebruik van deze zone als recreatiegebied door hotelgasten van het te bouwen hotel is uitgesloten.

Effecten of de foerageermogelijkheden voor de Drieteenstrandloper.

De Drieteenstrandloper maakt veelvuldig gebruik van het gedeelte van het Noordzeestrand nabij de waterlijn als foerageergebied. Het Noordzeestrand van Midsland aan Zee is een van de drukst bezochte recreatiestranden van Terschelling. Het dagelijkse gebruik van het strand ten behoeve van recreatieve activiteiten heeft niet geleid tot vermindering van de kwaliteit van het strand als foerageergebied. Het gebruik van het Noordzeestrand als recreatiegebied door de hotelgasten van het nieuwe hotel zal leiden tot een minimale toename van de recreatiedruk op het strand, die zich bovendien over het grote oppervlak van het strand verspreidt en zich niet concentreert op een enkele locatie. Deze extra recreatiedruk is dermate gering dat enige verslechtering van de kwaliteit van het Noordzeestrand in het algemeen als foerageergebied voor de Drieteenstrandloper is uitgesloten.

Effecten op de broedgelegenheid voor de Bontbekplevier.

Het Noordzeestrand is een broedgebied voor de Bontbekplevier. De soort maakt echter in geringe mate van het strand gebruik, en zoekt alleen die locaties op waar de goede geomorfologische elementen aanwezig zijn die de soort als broedlocatie nodig heeft. Het gaat dan met name om de aanwezigheid van kleine bankjes van schelp en schelpgruis aan de duinvoet. De zone aan de duinvoet tussen West aan Zee en Midsland aan Zee is een geschikt broedgebied geweest in de periode tussen 2000 en 2007, de periode waarin op dit strand sprake was van spontane duinvorming. In die periode heeft de Bontbekplevier een enkele maal gebroed ter hoogte van paal 8.600, derhalve op een afstand van bijna 2 kilometer van de strandovergang van Midsland aan Zee. Na 2007 heeft de Bontbekplevier niet meer in het gebied gebroed. Het strand nabij de strandovergang van Midsland aan Zee heeft momenteel niet de kenmerken die het gebied geschikt maken als broedgebied voor de soort. Een negatief effect op de populatie van deze soort is uitgesloten.

5.4. Cumulatieve effecten.

Er is geen sprake van andere activiteiten die binnen Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en *Noordzeekustzone* in de ruime omgeving van het plangebied zullen worden uitgevoerd. Er is derhalve geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen als gevolg van cumulatie. Opgemerkt is al dat er sprake zal zijn van een minimale toename van de recreatiedruk op het Noordzeestrand doordat met de aanwezigheid van de hotelgasten van het nieuwe hotel het aantal recreanten op het strand iets zal toenemen. Het Noordzeestrand bij Midsland aan Zee geldt als een van de drukste recreatiestranden van Terschelling. Hierboven is al aangegeven dat er weinig bijzondere natuurwaarden voorkomen. Er is geen sprake van cumulatie van effecten op de instandhoudingsdoelen als gevolg van de activiteiten van de hotelgasten in combinatie met activiteiten van andere recreanten op het strand.

5.5. Natura2000 – Conclusies.

Met betrekking tot Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* is geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve effecten op habitattype H2120 – Witte duinen. Andere instandhoudingsdoelen ontbreken in de directe omgeving van het plangebied.

Met betrekking tot Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* is geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve effecten op Habitattype H2110 – Embryonale duinen, H2120 – Witte duinen en H1140b – Slik- en zandplaten, en geen negatieve effecten zullen ontstaan met betrekking tot het Noordzeestrand als foerageergebied voor de Drieteenstrandloper en als broedgebied voor de Bontbekplevier. Andere instandhoudingsdoelen ontbreken in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd is dat geen sprake is van cumulatieve effecten.

De eindconclusie is derhalve dat **geen** sprake is van negatieve effecten op de instandhoudings-doelen van de Natura2000-gebieden, en **geen** sprake is van strijdigheid met de Natuur-beschermingswet1998. Het is derhalve niet nodig een passende beoordeling op te stellen ten behoeve van de aanvraag van een vergunning van de Natuurbeschermingswet1998.

5.6. Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet regelt de soortsbescherming. De wet beschermt een aantal soorten planten en dieren in Nederland. De soorten zijn ingedeeld in drie categorieën, te weten strikt beschermde soorten (categorie 3), soorten waarvoor bij uitvoering van een plan zorgplicht geldt (categorie 2) en algemene soorten met een goed staat van instandhouding waarvoor vrijstelling van de wet geldt, mits de uitvoering van het plan geen verslechtering van de goede staat van instandhouding in het algemeen veroorzaakt, de zogenaamde licht beschermde soorten (categorie 1).

5.6.1. Strikt beschermde soorten.

Zandhagedis.

In het open duingebied tussen West aan Zee en Formerum aan Zee komt een kleine populatie voor van de zandhagedis. De populatie bestaat uit enkele tientallen dieren. De soort handhaaft zich hier in de vegetaties van habitattype H2120 – Witte duinen - in relatie met de aanwezige dynamiek door winderosie en de aanwezigheid van zonbeschenen zuidhellingen.

Het plangebied en de directe omgeving is in april 2013 twee maal onderzocht op de aanwezigheid van de Zandhagedis. De soort is daarbij niet aangetroffen, evenmin zijn sporen van aanwezigheid van de soort vastgesteld. Geconcludeerd wordt dan ook dat de Zandhagedis ter plaatse niet voorkomt. Een effect van de uitvoering van het plan op de populatie van de soort is uitgesloten.

Rugstreeppad.

Het plangebied betreft een droog duingebied waar geen populaties voorkomen van de Rugstreeppad.

Vleermuizen.

In het plangebied komen geen populaties voor van soorten vleermuizen.

5.6.2. Soorten van categorie 2 van de AMvB.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving komen geen soorten voor uit deze categorie.

5.6.3. Licht beschermde soorten.

De uitvoering van het plan heeft geen invloed op de goede staat van instandhouding van deze soorten.

5.6.4. Vogels.

Binnen het plangebied wordt niet door vogels gebroed. In de duinen in de nabije omgeving wordt plaatselijk gebroed door de Graspieper. In de struwelen tussen de recreatiewoningen ten zuiden van het plangebied wordt gebroed door enkele weinig kwetsbare soorten zangvogels. De bouw van het hotel beperkt zich tot het perceel. Het perceel is direct bereikbaar vanaf de Midslander badweg. De bouw van het hotel heeft geen invloed op de broedgelegenheid van vogels in de nabije omgeving van het plangebied. Voldaan wordt derhalve aan het beginsel van *zorgplicht* zonder dat het nodig is mitigerende maatregelen te nemen. Daar binnen het plangebied geen broedvogels voorkomen, kunnen ze er ook niet worden verstoord. Er is derhalve bij de bouw van het hotel geen sprake van strijdigheid met het beginsel van *zorgvuldig handelen*.

5.6.5. Flora- en faunawet – Conclusie.

Geconcludeerd wordt dat:

1. Binnen het plangebied en in de omgeving geen strikt beschermde soorten voorkomen.
2. Geen soorten voorkomen van Categorie 2 van de AMvB.
3. Vrijstelling van de wet geldt voor de licht beschermde soorten.
4. Met betrekking tot broedvogels geen sprake is van strijdigheid met de beginselen van *zorgplicht* en *zorgvuldig handelen*.

Hierboven is al aangegeven dat geen sprake is van *cumulatieve effecten* in samenhang met andere uit te voeren projecten in de omgeving.

De eindconclusie met betrekking tot de Flora- en faunawet is dan ook dat de bouw van het hotel niet leidt tot strijdigheid met de wet. De aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet is **niet** nodig.

6. Samenvatting en conclusies.

Rijf BV te West-Terschelling heeft het plan opgevat op een kavel ten westen van de strandovergang bij Midsland aan Zee een klein hotel te bouwen. Het hotel zal ruimte bieden aan dertig bedden. De kavel valt binnen het gebied van recreatiewoningen Midsland aan Zee en maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied. Voor de bouw van het hotel kan gebruik worden gemaakt van de Badweg van Midsland en de toegang tot de kavel vanaf deze weg. Het is daarbij niet nodig Natura2000-gebied te betreden of te doorsnijden. Dit rapport beschrijft de gevolgen van de uitvoering van het plan op de natuurwaarden in het kader van Natura2000 in de omgeving van het plangebied en op de door de Flora- en faunawet beschermde soorten.

6.1. Natura2000

Het plangebied grenst direct aan Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en ligt op een afstand van 100 meter van de grens met Natura2000-gebied *Noordzeekustzone.*

Met betrekking tot de bouw van het hotel wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het plan mogelijk is zonder Natura2000-gebied te betreden of te doorsnijden. De bouw van het hotel heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden.

Met betrekking tot het gebruik van natuurgebieden in de omgeving van het hotel door hotelgasten wordt het volgende geconcludeerd.

- Hotelgasten zullen voor een bezoek aan het Noordzeestrand gebruik maken van de bestaande strandovergang. Er wordt geen aparte doorgang van het hotel naar het strand aangelegd.
- Met betrekking tot Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* wordt geconcludeerd dat geen negatieve effecten zullen ontstaan voor habitattype H2120 – Witte duinen in de omgeving van het plangebied. Andere instandhoudingsdoelen komen in de omgeving niet voor.
- Met betrekking tot Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* wordt geconcludeerd dat geen negatieve effecten zullen ontstaan voor habitattype H2110 – Embryonale duinen, habitattype H2120 – Witte duinen en H1140 – Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone). Tevens zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de foerageergebieden van de Drieteenstrandloper of op de broedmogelijkheden van de Bontbekplevier.
- Er is geen sprake van negatieve effecten als gevolg van *cumulatie* in relatie tot de uitvoering van andere plannen of activiteiten.

Er is derhalve geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen in het algemeen. Er is geen sprake van strijdigheid met de Natuurbeschermingswet1998.

6.2. Flora- en faunawet.

De volgende conclusies worden getrokken:

- Er komen binnen het plangebied en in de directe omgeving geen strikt beschermde soorten voor.
- Er komen geen soorten voor van categorie 2 van de AMvB.
- Voor de licht beschermde soorten geldt vrijstelling van de wet.
- Er komen binnen het plangebied geen broedvogels voor. De uitvoering van het plan heeft geen effect op broedvogels in de omgeving.
- Het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met het beginsel van *zorgplicht.*
- Het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met het beginsel van *zorgvuldig handelen*.
- Er is geen sprake van *cumulatieve effecten*.

De eindconclusie is derhalve dat het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met de Flora- en faunawet. De aanvraag van een ontheffing van de wet is niet nodig.

7. Literatuur.

Buro Bakker, 2000. Vegetatiekartering van de terreinen van Staatsbosbeheer op Terschelling 1998 – 1999. Buro Bakker adviesburo voor ecologie, Assen.
DLG, 2012. Concept-habitattypenkaart van Terschelling. Bijlage bij het concept beheerplan voor de Natura2000-gebieden van Terschelling. Dienst Landelijk Gebied Leeuwarden.
Dijksen, L, L.Bot en A.Ouwerkerk, 2007. De Broedvogels van de terreinen van Staatsbosbeheer op Terschelling in 2006. SOVON-inventarisatierapport 2007/23.
Hustings, F en J.W.Vergeer, 2002. Atlas van de Nederlandse Broedvogels, 1998 – 2000. Nederlandse Fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum, KNNV Uitgeverij, EIS-Nederland, Leiden.
Janssen J.A.M. en J.H.J.Schaminée, *2003*. Habitattypen. Europese natuur in Nederland. KNNV-uitgeverij Utrecht.
Janssen J.A.M. en J.H.J. Schaminée, *2004*. Soorten van de Habitatrichtlijn. Europese Natuur in Nederland. KNNV-uitgeverij Utrecht.
Koopman, J en W.Stouthamer, 2001. Flora van Terschelling. FFF-rapport 66. Fryske Feriening foar Fjildbiology.
Meijden, R.van der, B. Odé, C.L.G.Groen, J.P.M.Witte en D.Bal, 2000. Bedreigde en kwetsbare vaatplanten in Nederland. Basisrapport met voorstel voor de Rode Lijst. Gorteria, 26-4 (2000).
Ministerie LNV, 2000. Aanwijzingsbesluit van het gebied 'Waddeneilanden/ Noordzeekust, Breebaart' als Speciale Beschermingszone, N/2000/320 d.d. 24 maart 2000. Ministerie van landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Natuurbeheer, Den Haag.
Ministerie van LNV 2004a. Werken aan Natura 2000. Handreiking voor de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Concept Ministerie van LNV, Den Haag.
Ministerie van LNV 2004b. Besluit Rode Lijsten flora en fauna. Ministerie van LNV, Den Haag.
Ministerie LNV ,2005. Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998.
Natuurcompendium 2003; Natuur in cijfers. Rijksinstituut voor milieu en natuur. 2003.
Overleg Duinhagedis, 1999. De Duinhagedis voor de toekomst behouden. Over duinbeheer, versnippering en monitoring. Verslagen en Technische Gegevens 97. Instituut voor Systematiek en Populatiebiologie, Universiteit van Amsterdam
Staatsbosbeheer Terschelling en Rijkswaterstaat Terschelling, 2004. Beheersplan Rijksgronden 2004 – 2014.
Vlinderwerkgroep Fryslân en de Vlinderstichting, 2000. Dagvlinders in Fryslân. Friese Pers Boekerij, Leeuwarden; KNNV Utrecht.
Westhoff, V. en M.F. van Oosten, *1991*. De plantengroei van de Waddeneilanden, KNNV-Zutphen
Wynhoff, I. & C.A.M.van Swaay, 1995. Bedreigde en kwetsbare dagvlinders in Nederland. Basisrapport met voorstel voor de rode lijst. Vlinderstichting, Wageningen.
Zumkehr, P. ,1994a. Dagvlinders van Terschelling. Van Gorcum, Assen.
Zumkehr, P.J. ,1997. Een inventarisatie van indicatieve plantensoorten op Terschelling in 1995 en 1996. A&W-rapport 177, Staatsbosbeheer Fryslân. Vegetatiekaarten uitgewerkt door Altenburg & Wymenga.
Zwart, F. ,1985. De Broedvogels van Terschelling. Van Gorcum, Assen

Bijlage.

Tabel 1.
Instandhoudingsdoelen Natura2000- gebied *Duinen Terschelling*.
De onderverdeling van de habitattypen is niet weergegeven.
De geel aangegeven instandhoudingsdoelen zijn voor het plangebied relevant.

Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

H1310	Eenjarige pioniervegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia ssp* en andere zoutminnende soorten.
H1330	Atlantische schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)
H2110	Embryonale wandelende duinen.
H2120	Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* (“witte duinen”).
H2130	* Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie (“grijze duinen”)
H2140	* Vastgelegde ontkalkte duinen met *Empetrum nigrum*.
H2150	Atlantische vastgelegde ontkalkte duinen, duinen met Struikhei (*Calluno-Ulicetea*)
H2160	Duinen met *Hippophae rhamnoides*
H2170	Duinen met *Salix repens ssp argentea* (*Salicion arenariae*).
H2180	Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied.
H2190	Vochtige duinvalleien
H6230	* Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa).
H7140	Overgangs- en trilvenen.

Het Natura2000-gebied is aangewezen voor de volgende soorten (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

H1831	Drijvende waterweegbree
H1903	Groenknolorchis

Vogels:
Blauwe kiekendief
Bontbekplevier
Bruine kiekendief
Dodaars
Dwergstern
Paapje
Rietzanger
Strandplevier
Tapuit
Velduil

Tabel 2.
De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone.*
De geel aangegeven instandhoudingsdoelen zijn voor het plangebied relevant.

De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):
H1110 Permanent met zeewater van geringe diepte overstroomde zandbanken
H1140 Slik- en zandplaten
H1310 Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* spp. en andere zoutminnende soorten
H1330 Atlantische schorren (*Glauco Puccinellietalia maritimae*)
H2110 Embryonale wandelende duinen
H2120 Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* (“witte duinen”)
H2190 Vochtige duinvalleien

Habitatrichtlijn soorten.
De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten opgenomen in bijlage II van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):
H1095 Zeeprik
H1099 Rivierprik
H1103 Fint
H1351 Bruinvis
H1364 Grijze zeehond
H1365 Gewone zeehond

Vogelrichtlijn soorten.
Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten broedvogels:
Dwergstern
Bontbekplevier
Strandplevier.

Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten trekvogels:
Drieteenstrandloper, Rosse Grutto, Kanoet, Bonte strandloper, Wulp (hoogwatervluchtplaats ter hoogte van paal 24).

Tabel 3. Flora- en faunawet.
Op Terschelling en in het plangebied voorkomende door de Flora- en faunawet beschermde soorten.
In geel is aangegeven welke soorten in het plangebied voorkomen. Zie voor de broedvogels § 4.2.

soort	Terschelling	Plangebied
algemene soorten		
bosmuis	x	x
dwergmuis	x	x
dwergspitsmuis	x	x
egel	x	x
gewone bosspitsmuis	x	x
haas	x	x
konijn	x	x
ree	x	
rosse woelmuis	x	x
bruine kikker	x	
kleine watersalamander	x	
behaarde rode bosmier	x	
kale rode bosmier	x	
brede wespenorchis	x	
dotterbloem	x	
gewone vogelmelk	x	
artikel 2 AMvB		
levendbarende hagedis	x	
blauwe zeedistel	x	
dennenorchis	x	
gevlekte orchis	x	
grote keverorchis	x	
grote muggenorchis	x	
harlekijn	x	
jeneverbes	x	
kleine keverorchis	x	
kleine zonnedauw	x	
klokjesgentiaan	x	
moeraswespenorchis	x	
parnassia	x	
rietorchis	x	
ronde zonnedauw	x	
Spaanse ruiter	x	
steenbreekvaren	x	
tongvaren	x	
vleeskleurige orchis	x	
waterdrieblad	x	
welriekende nachtorchis	x	
wilde gagel	x	

Tabel 3: vervolg.

strikt beschermde soorten		
grote ijsvogelvlinder	x	
heideblauwtje	x	
rouwmantel	x	
groot zeegras	x	
gewone dwergvleermuis	x	
gewone grootoorvleermuis	x	
laatvlieger	x	
ruige dwergvleermuis	x	
tweekleurige vleermuis	x	
watervleermuis	x	
rosse vleermuis	x	
boomkikker	x	
rugstreeppad	x	
zandhagedis	x	
drijvende waterweegbree	x	
groenknolorchis	x	
legenda		
x = aanwezig		



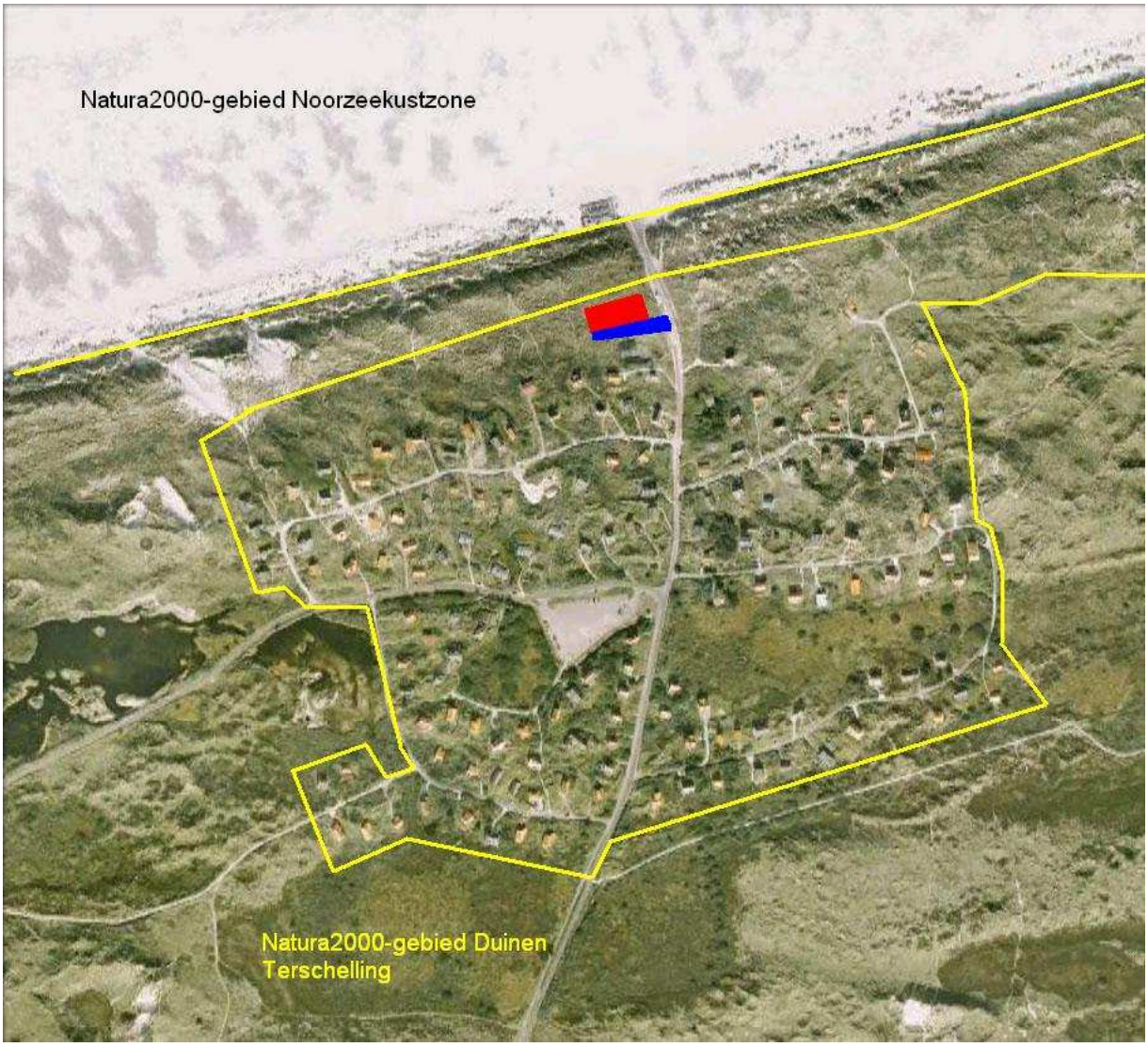
Kaart 1. Ligging van het plangebied op Terschelling (rood kader).



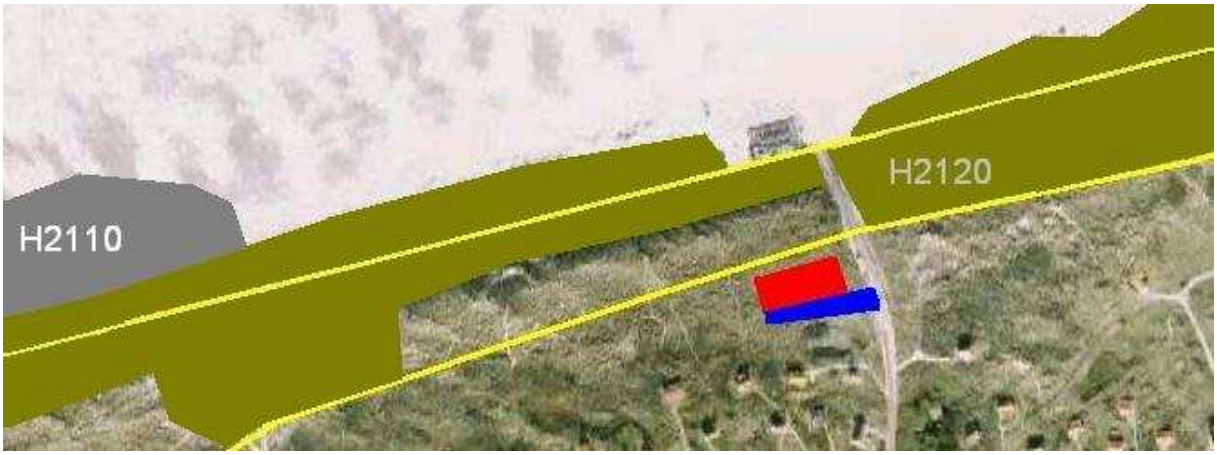
Kaart 2. De Natura2000-gebieden op Terschelling.



Kaart 3: Het plangebied.
Rood het bouwvlak van het hotel.
Blauw: toegangsweg vanaf de Badweg van Midsland.



Kaart 4: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura2000-gebieden.



Kaart 5: De habitattypen in de omgeving van het plangebied.

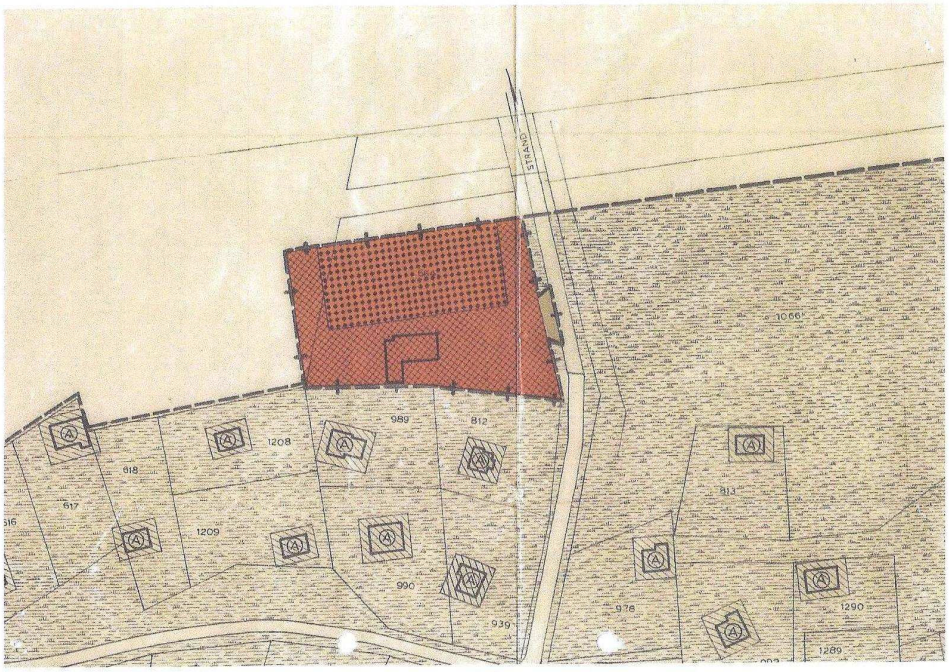
H2110 – Embryonale duinen.
H2120 – Witte duinen.

Gele lijn: grens van de Natura2000-gebieden.

Bron: *DLG*, 2012



Afbeelding 1: Het bouwvlak (achter de paaltjesrij in de duinen). Op de voorgrond een deel van de opslagbunker.



Kaart 6: Kavel E644 te Midsland aan Zee aangegeven in rood. Het bouwvlak van het hotel is daarop apart aangegeven (grote stip). Het kleine gebouwtje in het onderste deel van de kavel is de opslagbunker. De weg aan de oostzijde van de kavel is de Badweg van Midsland, met in het verlengde noordwaarts de strandovergang. Aangegeven is ook de toekomstige toegangsweg tot de kavel vanaf de weg.

Bijlage 10 2021 Quickscan Badhotel Midsland aan Zee

ZUMKEHR
ECOLOGISCH ADVIESBUREAU

Zumkehr Ecologisch Adviesbureau. P.J.Zumkehr, Oude Terpweg 3, 8891 GE Midsland – Terschelling;
Tel. 0562 – 449196, Mob. 06.50.816.092. E-mail: admin@pzumkehr.nl

Een quickscan van het erfpachtperceel en bouwlocatie voor het Badhotel Midsland aan Zee.

Piet Zumkehr.
Zumkehr Ecologisch Adviesbureau
Augustus 2021

1. Inleiding.

De plannen voor de bouw van een badhotel op een erfpachtperceel in Midsland aan Zee ten westen van de strandovergang zijn al jaren in voorbereiding. In het verleden is voor de uitvoering van het plan een ecologische effectanalyse opgesteld (Zumkehr, 2013), waarin ook een quickscan is opgenomen van de op het perceel voorkomende beschermde natuurwaarden. In die tijd viel de soortenbescherming onder de oude Flora- en faunawet. Inmiddels is de wetgeving veranderd, en maakt de soortenbescherming deel uit van de Wet Natuurbescherming. Daarnaast is het beschermingsregime van veel soorten veranderd. Om de huidige situatie te beoordelen en te relateren aan de huidige soortenbeschermingswetgeving hebben de initiatiefnemers aan *Zumkehr Ecologisch Adviesbureau* gevraagd het erfpachtperceel nogmaals te onderzoeken op het voorkomen van beschermde soorten. Deze korte notitie geeft verslag van de bevindingen.

2. De ligging van pachtperceel.

Het perceel ligt in Midsland aan Zee direct grenzend aan de westzijde van de strandovergang. Ten westen en noorden ervan ligt een smalle strook onbebouwd zeereepduin, onderdeel van Natura2000-gebied Duinen Terschelling. Aan de zuidzijde grens het perceel aan andere met recreatiewoningen bebouwde erfpachtpercelen. Op korte afstand ten noorden van het perceel ligt het Noordzeestrand, met het permanente strandpaviljoen De Branding.

3. Veldbezoek.

Op 17 augustus 2021 is een veldbezoek gebracht aan het perceel en is onderzocht of er populaties aanwezig zijn van beschermde soorten. In de nacht van 16 op 17 augustus 2021 is daarnaast met gebruik van een batdetector het perceel onderzocht op het mogelijke voorkomen van vleermuizen.

4. Quickscan.

De quickscan behandelt het mogelijke voorkomen van beschermde soorten van de Wet Natuurbescherming op het erfpachtperceel. De relatie van het bouwplan met de omringende

Natura2000-gebieden is in eerdere rapporten al uitgebreid behandeld en blijft hier buiten beschouwing. Hetzelfde geldt voor de stikstofproblematiek.

5. Waarden van het plangebied voor natuur en landschap.

Het plangebied ligt op de hoogste delen van de zeereep tussen de nederzetting met recreatiewoningen Midsland aan Zee en het Noordzeestrand. Door de ligging in de zeereep is het perceel sterk geaccidenteerd en heeft het, naast vlakkere delen een aantal naar het zuiden gerichte hellingen. Het zuidelijke deel van het perceel is echter een laagte, waarin een als opslagruimte gebruikt oude bunkergebouw staat, omringd door metselwerk en bodemverharding.

De vegetatie van het perceel buiten het gebouw en de wegverharding wordt gerekend tot de vitale helmvegetatie van de zeereep, het *Ammophilion*, meestal aangeduid als “Witte duinen”. Daarmee sluit de vegetatie aan bij de Witte duinen in de aangrenzende zeereep, dat deel uitmaakt van habitattype H2120 – Witte duinen van Natura2000-gebied Duinen Terschelling. Binnen het perceel is in zeer beperkte mate sprake van verstuivingsdynamiek. Deze dynamiek blijft beperkt tot “bepoedering” van de vegetatie door dunne laagjes instuivend zand vanaf het Noordzeestrand. Er komen binnen het perceel geen actieve verstuivingen voor. Mede door de beperkte verstuivingsdynamiek is de bodem iets ontkalkt, waardoor de vegetatie van het perceel geleidelijk overgaat naar een vorm van grijze duinen, en dan wel de vorm van het *Tortulo-Phleetum*, de gemeenschap van Groot duinsterretje en Zanddoddegras, dat als een onderdeel van de grijze duinen wordt beschouwd.

Op het perceel komen geen lage of hoge struwelen voor. Duindoorns ontbreken volledig, evenals lage struwelen van Kruipwilg. De vegetatie van het *Tortulo-Phleeteum* is daarentegen soortenrijk. Er komen diverse voor deze vegetatie karakteristieke soorten voor. Daarnaast vallen de vele groeiplaatsen van zogenaamde tuinescapes op, soorten die zich vanuit tuinen of pachtpercelen in de omgeving binnen het perceel hebben gevestigd.

6. Beschermde soorten.

De soortenbescherming van de Wet Natuurbescherming kent een aantal soorten die extra bescherming genieten op basis van internationaal gemaakt afspraken. De bescherming betreft dan niet alleen de populaties van de soorten maar ook de individuen. Bij de uitvoering van plannen, zoals het beoogde bouwplan, moet rekening worden gehouden met het voorkomen van deze soorten. Er wordt dan verwacht dat het leefgebied niet wordt aangetast, maar ook dat de individuen geen schade lijden. Indien het voorkomen van deze soorten in het geding is, kan het noodzakelijk zijn een ontheffing van de Wet Natuurbescherming bij de Provincie Fryslân aan te vragen.

6.1. Vleermuizen.

Vleermuizen kunnen onderdak zoeken in gebouwen als voortplantingsplek, kraamkolonie of overwinteringsplek. Op het perceel is een opslaggebouw aanwezig, waarvan de toegangen en ramen met platen zijn dichtgespijkerd. Voor vleermuizen is er echter voldoende mogelijkheid het gebouw binnen te komen. Om er achter te komen of het gebouw voor vleermuizen als voortplantingsplek of kraamkolonie wordt gebruikt, is de aanwezigheid van vleermuizen in de nacht met behulp van een batdetector onderzocht. Dit heeft geen enkele vleermuiswaarneming opgeleverd. De conclusie is dan ook dat het opslaggebouw niet door vleermuizen als onderkomen wordt benut. Voor het overige is het perceel onbebouwd en biedt het geen ruimte als onderdak voor vleermuizen. Ook bij de recreatiewoningen op de aangrenzende percelen zijn geen vleermuizen aangetroffen. Het is waarschijnlijk dat vleermuizen van elders zo nu en dan het perceel bezoeken en benutten als foerageergebied. Een dergelijk gebruik geldt echter eveneens voor de ruime omgeving van de locatie, feitelijk voor het hele eiland Terschelling. De bouw van het badhotel op het perceel leidt niet tot een aantasting van het foerageergedrag van passerende vleermuizen. Omdat op het perceel geen vaste groepen vleermuizen aanwezig zijn, leidt de bouw niet tot een aantasting van populaties of individuen.

6.2. Zandhagedis.

Het perceel is onderzocht op het voorkomen van individuen van de Zandhagedis. In de ruime omgeving ten westen en ten oosten van Midsland aan Zee komt een zeer kleine populatie voor, bestaande uit slechts enkele individuen. De begroeiing van het perceel en de naar het zuiden gerichte hellingen vormen een geschikt leefgebied voor de soort. Echter evenals tijdens eerder onderzoek in 2013 is ook in 2021 geen enkel exemplaar aangetroffen. Ook zijn geen sporen van de dieren aangetroffen of locaties voor ei-afzetting. De conclusie is dan ook dat de Zandhagedis ter plaatse niet voorkomt.

6.3. Rugstreeppad.

De Rugstreeppad heeft op Terschelling uitgebreide populaties in vochtige duinvalleien. Ondiepe, warme duinplassen met een gering vegetatiedek worden gebruikt als voortplantingsplek en locatie voor ei-afzetting. Het perceel maakt deel uit van de zeereep. Het betreft droog duin, waarin geen oppervlaktewater aanwezig is. Voortplantingsplekken ontbreken derhalve. Het perceel is verder onderzocht op het voorkomen van foeragerende volwassen dieren, die soms ver van de voortplantingsplekken worden gezien. Er zijn geen volwassen dieren aangetroffen. Ook zijn geen sporen van volwassen dieren aangetroffen. De rugstreeppad komt derhalve niet voor.

6.4. Plantensoorten.

De Wet Natuurbescherming kent aan enkele op Terschelling voorkomende plantensoorten extra bescherming toe. Het gaat dan met name om Groenknolorchis, Drijvende waterweegbree, Dennenorchis en Bokkenorchis.

Groenknolorchis. Groeiplaatsen komen voor in vochtige, kalkhoudende duinvalleien. Uitgebreide groeiplaatsen zijn op Terschelling te vinden op de Noordsvaarder, in de Reddingbootvallei (West aan Zee) en op de Boschplaat. Op het erfpachtperceel komen geen groeiplaatsen voor. Het droge ecosysteem is voor deze soort niet geschikt.

Drijvende waterweegbree. Deze soort van ondiep water is na de eeuwwisseling alleen aangetroffen in het Waterplak, ten westen van Midsland aan Zee. Op het pachtperceel komen geen groeiplaatsen voor.

Dennenorchis. De Dennenorchis is gebonden aan aanplanten van dennen in de duinen, en komt veelvuldig voor in de Terschellinger bossen. Op het erfpachtperceel komen geen dennen voor, ook de Dennenorchis ontbreekt.

Bokkenorchis. De enige groeiplaats op Terschelling bevindt zich langs de Formerumer badweg. Op het perceel komt de soort niet voor.

Kortom: geen van de beschermde soorten planten van de Wet Natuurbescherming komt op het perceel voor.

6.5. Dagvlinders.

Op Terschelling komt een aantal soorten dagvlinders voor met een speciale bescherming van de Wet Natuurbescherming. Het gaat dan met name om drie soorten parelmoervlinders (Grote parelmoervlinder, Duinparelmoervlinder, Zilveren maan), Heideblauwtje en Kommavlinder. Het perceel is onderzocht op het voorkomen van deze soorten.

Kommavlinder. Op Terschelling is deze soort gebonden aan sterk zure droge duinvegetaties van grijze duinen. Vooral duinen met verspreide groeiplaatsen van Struikhei (nectarbron) zijn favoriet. Fijn schapengras en Buntgras worden beschouwd als waardplant voor de rups. De populaties op Terschelling zijn klein. Op het perceel zijn geen exemplaren aangetroffen. Evenmin zijn recent waarnemingen van de soort bekend uit de directe omgeving. Daarbij ontbreken op het perceel ook de waardplanten Fijn schapengras en Buntgras. Een populatie van de Kommavlinder komt niet voor.

Heideblauwtje. Enkele zeer kleine populaties zijn bekend uit de duinen van Terschelling, met name uit vochtige duinen met een vegetatie van Struikhei en Gewone dophei. Op het perceel is het Heideblauwtje niet aangetroffen. Ook zijn geen recente waarnemingen uit de omgeving bekend. Heideplanten, die een belangrijk onderdeel van het leefgebied vormen, ontbreken. De soort komt op het perceel derhalve niet voor.

Parelmoervlinders. De waardplanten van de vier op Terschelling voorkomende soorten Parelmoervlinders zijn Duinviooltje en Hondsviooltje. Hondsviooltje is op het perceel niet aangetroffen. Van Duinviooltje komen daarentegen twee kleine groeiplaatsen voor. In beginsel kunnen deze planten dienen als waardplant voor een van de soorten. Tijdens het bezoek is alleen de Kleine parelmoervlinder waargenomen, de meest algemene soort, die geen speciale bescherming geniet. In het algemeen zijn zeereepduinen met een dominantie van Helm alleen als leefgebied van de Kleine parelmoervlinder geschikt. De andere soorten hebben een voorkeur voor verder van de zeereep gelegen duinen met bovendien verspreide struwelen van duindoorn. Door het open karakter van de vegetatie op het perceel en de ligging ervan op de top van de zeereep, met veel windexpositie, kan ook verwacht worden dat alleen de Kleine parelmoervlinder zich er kan handhaven. De drie beschermde soorten komen er niet voor, en zijn er tijdens het veldbezoek ook niet gezien.

Kortom: Op het perceel komen geen dagvlindersoorten voor met een speciale bescherming van de Wnb.

6.6. Overige beschermde soorten.

Andere soorten met een speciale bescherming dan de hierboven behandelde komen op het perceel niet voor.

7. Zorgplicht.

Voor alle andere soorten op het perceel geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat de uitvoering van het plan, de beoogde bouw van het Badhotel niet mag leiden tot een blijvende verslechtering van de staat van instandhouding van de populaties. Alle voorkomende soorten komen in de duinen van Terschelling veelvuldig voor en zijn algemeen. Als gevolg daarvan zal de bouw van het Badhotel op het perceel niet een blijvende verslechtering van de staat van instandhouding van de populaties van voorkomende soorten teweegbrengen. Er worden verder geen extra eisen gesteld in het kader van de zorgplicht.

8. Ontheffingsplicht.

Omdat op het perceel geen soorten voorkomen met een speciale bescherming van de Wet Natuurbescherming en de zorgplicht geen extra eisen stelt aangaande de voorkomende algemene soorten op het perceel is voor de bouw van het badhotel de aanvraag van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming voor de soortenbescherming bij de Provincie Fryslân niet nodig.

9. Literatuur.

Zumkehr, P.J., 2013.De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling. Zumkehr Ecologisch Adviesbureau. Midsland – Terschelling, April 2013.



Het perceel met het opslaggebouw en het duingebied met de naar het zuiden gerichte duinen.



Het Duinviooltje op het perceel.



Ligging van het perceel.

Bijlage 11 Stikstofdepositieonderzoek

STIKSTOFDEPOSITIE BEREKENING

PROJECT NIEUWBOUW STRANDHOTEL, MIDSLAND AAN ZEE

Prins Bernhardsingel 4
7941EX Meppel
rene@sterqt.nl
www.sterqteco.nl

Opdrachtgever: Strandhotel Midsland aan Zee B.V. i.o.
Reiger 140
8103 AV Raalte

Notitie

Contactpersoon	Kenmerk	Status	Datum
T. Vlaskamp	D338	Definitief	10 juni 2021

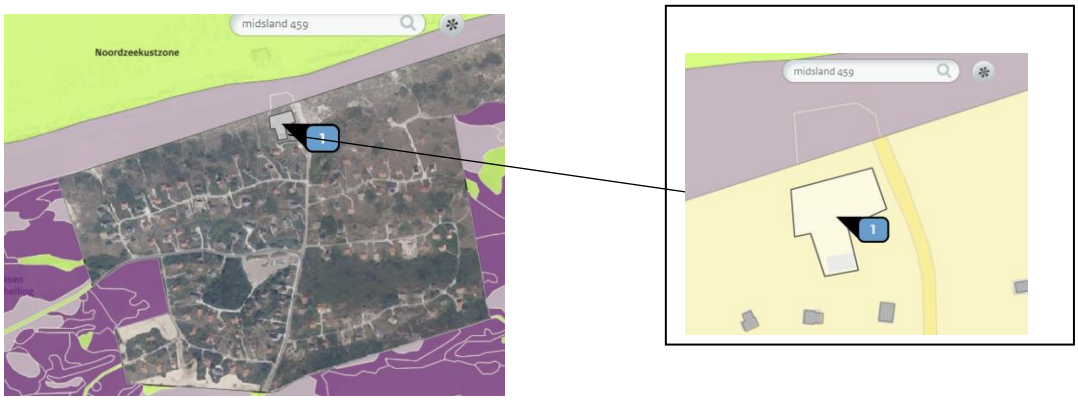
Betreft: Stikstofberekening (AERIUS-berekening) nieuwbouw Strandhotel

1. Aanleiding

Initiatiefnemer Strandhotel MaZ B.V. heeft het voornemen om 23 hotelappartementen te realiseren. Voor deze ontwikkeling is een stikstofberekening noodzakelijk voor de omgevingsvergunning. Opdrachtgever heeft STERQT eco gevraagd de stikstofberekening voor deze ontwikkeling uit te voeren. Deze notitie gaat eerst in op de locatie en ontwikkeling (paragraaf 2). Vervolgens wordt de aanpak en het toetsingskader beschreven, evenals de methode voor de berekeningen en de resultaten (paragraaf 3 tot en met 5). Paragraaf 6 beschrijft de conclusie.

2. Locatie en schets van de ontwikkeling

Het plangebied van het hotel is gelegen ten zuiden van de zeereep, die tevens de functie van primaire zeekering heeft, Perceelnummer Terschelling E 644 (zie figuur 1 visualisatie plangebied).



Figuur 1: Het plangebied (aangegeven in blauw locatie 1) ten opzichte van het Natura 2000 gebied paars/groen.

In het natuurgebied Duinen op tiental meters afstand van het project zijn stikstofgevoelige Habitats onderdeel van het Natura2000 gebied. Gedurende deze ontwikkeling zijn het de emissies die vrij komen vanuit de bouwfase en het werkverkeer welke relevant zijn om te toetsen. De doorlooptijd van het project is ca. 12 maand, verdeeld over twee kalenderjaren en beoogde oplevering is 2023. De nieuwbouw wordt gebouwd volgens bouwbesluit, is gasloos en daardoor irrelevant voor de berekening. Het aantal verkeersbewegingen zal aantrekken tijdens de gebruikersfase t.o.v. huidige situatie en daarvoor is de gebruikersfase in 2023 meegenomen.

3. Aanpak en toetsingskader

In deze notitie is beoordeeld of de omgevingsvergunning conflicteert met de Wet natuurbescherming (Wnb), voor het onderwerp stikstofdepositie, onderdeel van een toetsing aan de gebiedsbescherming (Natura 2000).
Het model AERIUS wordt gebruikt om te bepalen of al dan niet sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (0,00 mol/ha/jaar). Immers, wanneer berekend wordt dat er geen toename van stikstofdepositie plaats vindt, zijn vervolgstappen niet nodig.

4. Methode

In het Natura 2000-gebied Duinen zijn stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden aanwezig. De effecten ten aanzien van stikstofdepositie van de uitvoering van het project voortvloeiend uit het plan zijn daarom in beeld gebracht aan de hand van een modelberekening met de AERIUS-Calculator en getoetst volgens de huidige kaders van de Wet natuurbescherming. De looptijd van het project is verdeeld over twee kalenderjaren, het rekenjaar voor de bouwfase meest belastende jaar is 2022. Het plan bevindt zich in een vroeg stadium en de draaiurenmethode berekening is uitgevoerd op basis van het beoogde werkplan zoals aangegeven door de opdrachtgever. De verhouding van de emissie tijdens stationair draaien 30% en tijdens belasting 70% zijn beide berekend en zijn gesommeerd om tot de totale emissie in kg/jaar te komen.

De gehanteerde formule voor de draaiurenmethode belast:

EMW=V*Be*G*EFW/1000

Waarbij;

EMW	De emissie van het ingevoerde mobiele werktuig [kg/jaar]
V	Het volle vermogen van dit mobiele werktuig [kW]
Be	De fractie van het volle vermogen van dit mobiele werktuig dat daadwerkelijk wordt gebruikt tijdens belasting [-]
G	Het aantal uren dat dit mobiele werktuig gemiddeld wordt gebruikt [uren/jaar]
EFW	Emissiefactor tijdens belast draaien [gram/kWh]

De gehanteerde formule voor de draaiurenmethode onbelast:

ES = TS * EFS_CI * CI / 1000
CI = V/20

Waarbij**;**

ES	De emissie tijdens stationair draaien [kg/jaar]
EFS_CI	De emissiefactor tijdens stationair draaien per liter cilinderinhoud [g/liter cilinderinhoud/uur]
V	Het volle vermogen van het werktuig [kilowatt]

Algemeen
Het project betreft een nieuwbouw van 23 hotelappartementen en een bijgebouw op een kavel van 3710m². Gedurende de bouwtijd van ca 6 maand in eerste kalenderjaar zijn de verschillende bronnen van stikstofoxiden (NOx) voor het realiseren van het casco 2022 welke van belang zijn en meegenomen zijn in de ARIUS berekening.
De totale stikstofemissie van de mobiele werktuigen in de bouwfase is in een vlakbron op de locatie van het plangebied ingetekend (zie bijlage Aerius).
Tijdens de bouwfase worden mobiele werktuigen ingezet en is het werkverkeer transport van materiaal, materieel en personeel van en naar de bouwplaats relevant voor de stikstofemissies. De logistieke routing is van Midsland aan zee naar Heereweg en is als een lijnbron ingetekend (zie bijlage Aerius).

Bouwfase, mobiele werktuigen
In de onderstaande tabel zijn de invoergegevens van de mobiele werktuigen in de bouwfase op de bouwlocatie weergegeven. De totale gecumuleerde emissie als gevolg van belast (EMW) en stationair draaien (ES) is **16,82** kilogram/jaar.
In hoofdlijn betreft dit machines voor;

- grondwerkzaamheden
- heien, fundering (zal bestaan uit schroefpalen die in de bodem worden geproduceerd hiervoor wordt een speciale trillingsvrije boorstelling gebruikt)
- betonvloer
- hijswerkzaamheden prefab delen

De inschatting van het aantal draaiuren, het machinevermogen (V) en bouwjaar is gekoppeld aan vergelijkbare machine kenmerken TNO* emissiefactor per machine. De bruto draaiuren zijn verdeeld naar 70% belast en 30% onbelast en zijn in hele getallen afgerond.

Tabel: invoergegevens Aerius 70% belast EMW

Functie	Werktuig	Bouwjaar	Vermogen kW **(V)**	Draaiuren (G 70%)	Belasting % (**Be**)	Emissie factor g/kwh belast draaien **(EFW)**	Emissie NOx kg/j (EMW)
Grondverzet	Graafmachine *	2014	200	21	0,69	0,8	2,3
Vloeren storten	Betonstorter	2019	278	14	0,69	0,46	1,24
Heien	Funderingsboor trillingsvrij	2015	500	14	0,55	0,4	1,54
Hijsen prefab delen	Mobiele kraan*	2015	84	120	0,69	0,9	6,26
**gebruikte emissie factor belast vergelijkbaar machine en jaartal; TNO_getallen voor_AERIUS _2020v9*							**11,34**

Tabel: invoergegevens Aerius 30% onbelast ES

Functie	Werktuig	Bouwjaar	Vermogen kW **(V)**	Draaiuren **TS** (30%)	CI Cilinderinhoud **(CI=V/20)**	Emissie factor g/l/u onbelast draaien **(EFS_CI)**	Emissie NOx kg/j **(ES)**
Grondverzet	Graafmachine	2014	200	9	10	10	0,90
Heien	Funderingsboor trillingsvrij	2016	500	6	25	10	1,5
Vloerenstorten	Betonstorter*	2019	278	6	13,9	10	0,83
Hijsen prefab delen	Mobiele kraan	2015	84	36	6,25	10	2,25
**gebruikte emissie factor onbelast vergelijkbaar machine en jaartal; TNO_getallen voor_AERIUS _2020v9*							**5,48**

Werkverkeer en aan- en afvoer van materialen

Deze verkeersbewegingen bestaan in hoofdlijn uit;

- zwaar en middelzwaar verkeer voor aanvoer bouw- en installatiematerialen
- licht personen werkverkeer.

Het lichte personenverkeer bestaat uit het type bestelauto's bouwjaar vanaf 2016 (euro 6) met een emissie factor van 0,53 g/km. Het middel- en zware verkeer bestaat gemiddeld uit vrachtauto's met emissiefactor 3,7 g/km bouwjaar vanaf 01/2009. De periode van deze vervoersbewegingen is ca. 5 maand in 2022 en deze zijn als lijnbron ingetekend tot waar ze opgaan in het heersende verkeersbeeld wat inhoudt dat de voertuigen zich niet meer onderscheiden van het overige verkeer*

Samenvatting ingevoerde vervoersbewegingen per categorie 2021*
-Lichte motorvoertuigen 200 ritten per jaar
-Middelzware voertuigen 180 ritten per jaar
-Zware voertuigen 4 ritten per jaar

Aantrekkende verkeer tijdens gebruikersfase
Tijdens de gebruikersfase welke eerste kalenderjaar beoogd is in 2024 zijn het voornamelijk de aantrekkende vervoersbewegingen afkomstig van het personeel werkverkeer en de gasten van het strandhotel. Onderstaande de opsomming en verdeling van licht, middelzwaar en zwaar verkeer.

Licht verkeer:

- De gemiddelde verblijfsduur is 3,5 nachten, dit resulteert in maximaal 292 verkeersbewegingen door mindervaliden met eigen auto per jaar (16 beddenx365 dagenx35% bezetting/3,5 nacht verblijfsduur x2 keer vervoer/2 personen per auto x 50% met eigen auto).
- Personeel in de ochtend 365 dagen, 50% van de tijd per fiets, overige 50% twee personen met auto, dit resulteert in 730 verkeersbewegingen per jaar.
- Personeel in de middag/avond, 50% per fiets, vier personen met één auto, 6 dagen per week, dit resulteert in 365 verkeersbewegingen per jaar (365x50%x2).

Middelzwaar verkeer:

- Linnengoed af- en aanvoer 1x per week, 52 weken, 104 verkeersbewegingen per jaar. Bedrijf op het eiland, vrachten gecombineerd met andere horecabedrijven.
- Aanvoer restaurant, 5x per week, 52 weken, 520 verkeersbewegingen per jaar. (Bedrijf op het eiland, vrachten gecombineerd met leveringen aan andere horecabedrijven, o.a. strandpaviljoen iets verderop).

Zwaar verkeer:

- Vuilafvoer 1x per week, 52 weken per jaar, 104 verkeersbewegingen per jaar.

Deze vervoersbewegingen zijn ingetekend als lijnbron tot waar ze opgaan in het heersende verkeersbeeld wat inhoudt dat de voertuigen zich niet meer onderscheiden van het overige verkeer*.

Samenvatting vervoersbewegingen per categorie*
-Lichte motorvoertuigen 1387 ritten per jaar
-Middelzware voortuigen 624 ritten per jaar
-Zware voertuigen 104 ritten per jaar

5. Resultaat

Resultaten
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Duinen Terschelling	0,93

De AERIUS-berekening met kenmerk: RPMsUJGWbxgu voor de bouwfase en het werkverkeer 2022 toont een maximale bijdrage van 0,93 mol/ha/jaar op Duinen Terschelling aan. Deze tijdelijke bijdrage met de maximale depositietoenames omvat een groot gebied ofwel aantal hexagonen waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting. De achtergronddepositie biedt hierdoor ruimte voor deze tijdelijke toename vanuit dit project.
Ook is de tijdelijke depositie op tweetal (bijna) overbelaste habitattypen H2130A Grijze duinen (kalkrijk) H2160 Duindoornstruwelen is de depositie 0,02 mol/ha/jaar respectievelijk 0,01 mol/ha/jaar. Deze tijdelijke depositie tijdens bouwfase valt ruim onder de normstelling van 0,05 mol/ha/ per/jaar. Dit is de drempelwaarde vanuit de laatste richtlijn vanuit de handreiking voortoets BIJ 12 februari 2021*.

Resultaten
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Duinen Terschelling	0,01

AERIUS- berekening met het kenmerk: RVA8QqFtTSvi voor gebruikersfase 2024 toont een bijdrage aan van 0,01 mol/ha/jaar op H2120 Witte Duinen, Terschelling aan.
Dit is een zeer geringe toename in stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen het Natura 2000-gebied.

Echter heeft het gebiedstype H2120 Witte Duinen op één hexagoon een Kritische Depositiewaarde van 1429 mol/ha/jaar, binnen deze hexagoon is er geen sprake van (naderende) stikstofoverbelasting, dit omdat de achtergronddepositie 828,99 mol/ha/jaar bedraagt.

De berekeningen voor zowel bouw- als gebruikersfase zijn als een losse bijlage toegevoegd bij deze notitie.

6. Conclusie

Met inachtneming van de uitgangspunten zoals hierboven beschreven is er tijdens de bouw en gebruikersfase een toename in bijdrage van stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar.
Echter de impact op gevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden zijn tijdelijk en niet significant getoetst aan de landelijke richtlijnen en drempelwaardes.

De hoogste depositietoenames vinden plaats vinden op hexagonen waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting. De niet significante impact in combinatie met het niveau van de achtergronddepositie voor de tijdelijke depositie biedt ruimte voor zowel de bouw- en gebruikersfase van dit plan.

Het project zal dichter bij realisatie een emissie reducerend programma om Best Beschikbare techniek (BBT) en emissie reducerende maatregelen door te voeren plus bijbehorende resultaatmeting ter waarborging en verantwoording, waardoor mogelijk 10%-30% reductie haalbaar is t.o.v. op beoogde plan.

7. Geraadpleegde bronnen

* Belast en onbelast % richtlijn BIJ12 2020
* Handreiking voortoets stikstof BIJ12 februari 2021
* Factsheets AERIUS instructie berekening
* TNO_getallen voor wegverkeer 2020 v8
* TNO_getallen_voor_AERIUS_2020v9_mobiele_werktuigen.xlsx
* Heersende verkeersbeeld beschrijving provincie Gelderland.

* Infomil, vervoersbewegingen en typering

Categorie	Alledaagse omschrijving
lichte motorvoertuigen	- alle personenauto's - de meeste bestelauto's - vrachtwagens met 4 wielen
middelzware motorvoertuigen	- alle autobussen* - vrachtwagens met 2 assen en 4 achterwielen
zware motorvoertuigen	- vrachtwagens met 3 of meer assen - vrachtwagens met aanhanger - trekkers met oplegger

* Voor bussen op binnenstedelijke wegen heeft de Monitoringstool een aparte categorie. Dit komt doordat overheden via de aanbesteding invloed uit kunnen oefenen op de emissies per voertuig. Deze emissies zijn daardoor vaak anders dan die van 'middelzwaar verkeer'.

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

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

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Strandhotel Midsland aan Zee BV	Midsland aan zee 459a,, 8891HV Midsland

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Nieuwbouw strandhotel	RVA8QqFtTSvi

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
10 juni 2021, 21:24	2024	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Duinen Terschelling	0,01

Toelichting

Nieuwbouw 23 hotelappartementen

Locatie

Situatie 1



Emissie

Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Gerbuikersfase Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Duinen Terschelling	0,01	-

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten per habitattype
(mol/ha/j)

voor de 10 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met het hoogste resultaat

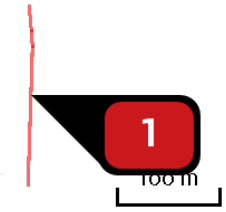
Duinen Terschelling

Habitattype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H2120 Witte duinen	0,01	-
ZGH2120 Witte duinen	0,01	-

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Gerbuikersfase
Locatie (X,Y)	148363, 601992
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.387,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	624,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	104,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210525_2040287d5b
Database	versie 2020_20210525_2040287d5b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

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

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Strandhotel midsland aan zee BV	Midsland aan zee 459a, 8891HV Midsland

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
nieuwbouw strandhotel	RPMsUJGWbxgu

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
11 juni 2021, 09:55	2022	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	16,96 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

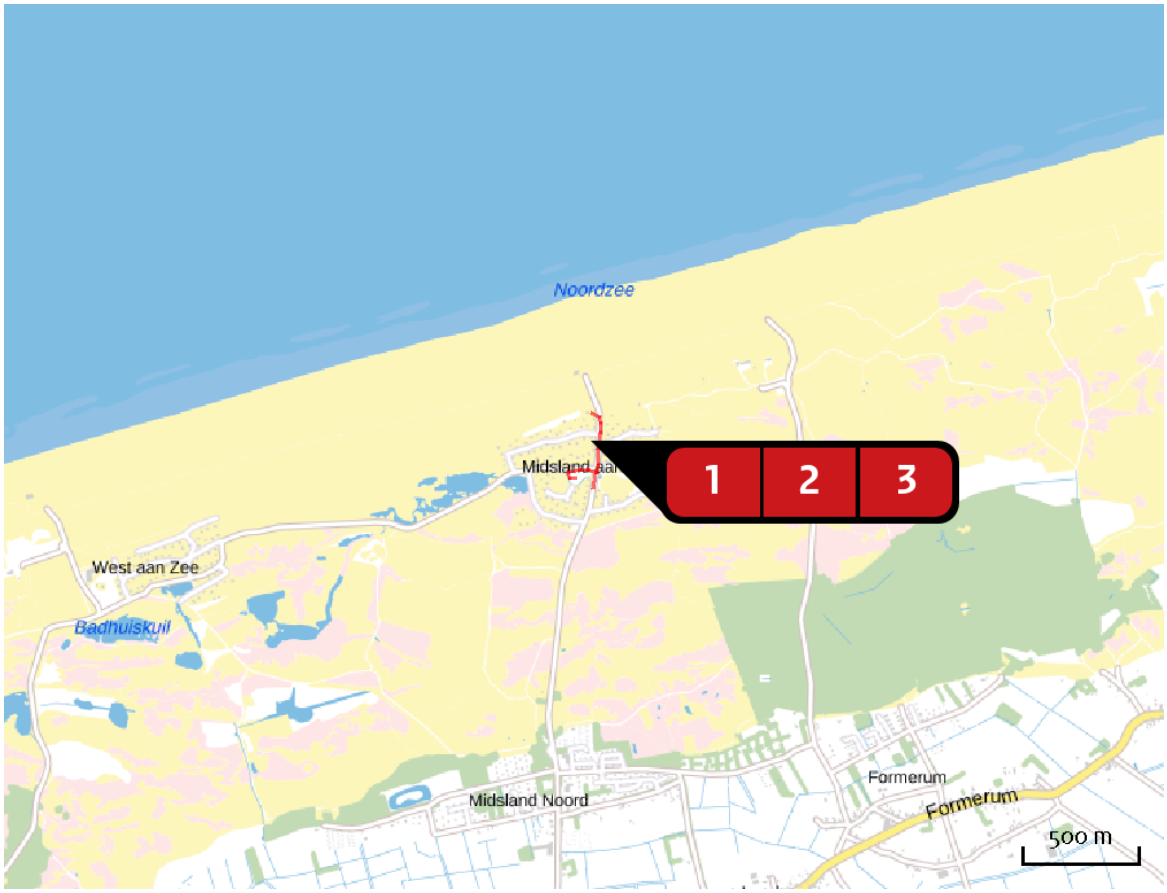
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Duinen Terschelling	0,93

Toelichting

NIeuwbouw 23 hotelappartementen

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Bouwfase Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	16,82 kg/j
2	Werkverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	Personen werkverkeer Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten stikstof gevoelige Natura 2000 gebieden (mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Duinen Terschelling	0,93	0,04

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten per habitattype (mol/ha/j)

voor de 10 stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden met het hoogste resultaat

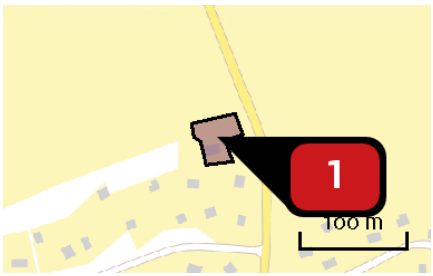
Duinen Terschelling

Habitattype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H2120 Witte duinen	0,93	0,04
ZGH2120 Witte duinen	0,93	0,01
H2130A Grijze duinen (kalkrijk)	0,05	0,02
H2130B Grijze duinen (kalkarm)	0,04	
H2140B Duinheiden met kraaihei (droog)	0,04	
H2190Aom Vochtige duinvalleien (open water), oligo- tot mesotrofe vormen	0,02	
H2170 Kruipwilgstruwelen	0,02	
H2140A Duinheiden met kraaihei (vochtig)	0,02	
H2160 Duindoornstruwelen	0,02	0,01
H2190C Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	0,01	
H2150 Duinheiden met struikhei	0,01	
H2180Abe Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,01	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

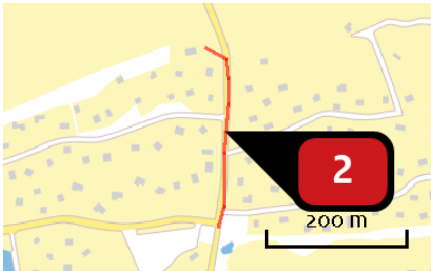
Emissie (per bron)

Situatie 1



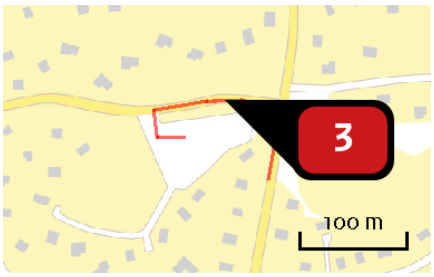
Naam: Bouwfase
Locatie (X,Y): 148314, 602109
NOx: 16,82 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Werktuigen	4,0	4,0	0,0	NOx	16,82 kg/j



Naam: Werkverkeer
Locatie (X,Y): 148359, 601985
NOx: < 1 kg/j
NH3: < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Eigen spec.	Zwaar verkeer	4,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	180,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam: Personen werkverkeer
Locatie (X,Y): 148294, 601858
NOx: < 1 kg/j
NH3: < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	200,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

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

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210525_2040287d5b
Database	versie 2020_20210525_2040287d5b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 12 Wateradvies

Het hierbij gevoegde wateradvies is gebaseerd op een eerdere versie van het planvoornemen. Het planvoornemen is voor wat betreft de toevoeging van verhard oppervlak in beperkte mate veranderd. Het aantal parkeerplaatsen is structureel aangepast in die zin dat slechts 8 parkeerplaatsen worden aangelegd. Tevens worden deze uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Bij het badhotel komen twee verhardingsvlakken, maar het omlopende voetpad komt te vervallen.

Van: <jvanderkloet@wetterskipfryslan.nl>
Verzonden: dinsdag 5 september 2017 14:52
Aan:
CC:
Onderwerp: wateradvies badhotel Midsland aan Zee

Geachte mevrouw

U heeft op 3 augustus 2017 een digitale watertoets doorlopen voor een badhotel te Midsland aan Zee. Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing omdat het verhard oppervlak toeneemt. Deze e-mail vormt het wateradvies voor dit plan.

Wij adviseren u om het wateradvies mee te nemen in de verdere planvorming. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor waterbelangen er van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de waterbelangen te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan.

Het plan bestaat uit de bouw van een hotel en de aanleg van terreinverharding. Onderstaande figuur toont de toekomstige inrichting van het gebied en een luchtfoto van de bestaande situatie waarop het plangebied rood omlijnd is.





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 email geven wij de wateraspecten aan die specifiek op uw plan van toepassing zijn. Achtergrondinformatie over de verschillende aspecten kunt u vinden in onze Leidraad Watertoets die is te raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. In de Leidraad staat ook hoe u bij het uitwerken en opstellen van het plan rekening dient te houden met deze wateraspecten in bijvoorbeeld de Toelichting, de Regels en op de Verbeelding.

Veilig

Primaire waterkering (paragraaf 4.2.1)
In het duingebied ligt een primaire kering die het achterland beschermt tegen overstromingen uit de Noordzee. Rijkswaterstaat Noord-Nederland is de waterkeringbeheerder van de kering in het duingebied. Daarnaast is Rijkswaterstaat ook beheerder van het strand. Wij adviseren u om over voorliggend plan contact op te nemen met Rijkswaterstaat Noord-Nederland.

Voldoende

Grondwateronttrekking
Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing. Daarnaast is er op de Waddeneilanden vanuit *waterkwantiteits*beheer voor het lozen van water op oppervlaktewater een watervergunning nodig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Toename verhard oppervlak (paragraaf 4.3.6)
In paragraaf 4.3.6 staat achtergrondinformatie over de reden waarom toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. De gebiedspecifieke compensatie zoals deze in paragraaf 4.3.6.2 van de Leidraad is opgenomen is niet van toepassing. Wij hanteren een compensatienorm van 10 %. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m².

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 2.050 m². Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool wanneer u de verharding afkoppelt. Hierdoor belast u het oppervlaktewater extra. Om overlast te voorkomen adviseren wij in de meeste situaties om de toename verhard oppervlak te compenseren door nieuw oppervlaktewater aan te leggen.

Het voorliggende plangebied ligt in een gebied waarin wij geen oppervlaktewaterpeil beheren, ook is in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig. Wij vragen in voorliggend geval daarom niet om compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Wel adviseren wij u om voorzieningen aan te leggen om het hemelwater op te vangen en te infiltreren in de ondergrond, bijvoorbeeld een wadi of grindkoffer. Hiermee kunt u voorkomen dat lokaal wateroverlast ontstaat.

Schoon

Schoonhouden – scheiden – zuiveren (paragraaf 4.4.6)

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat u voorkomt dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat u bouwt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afkoppelen en waterkwaliteit

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Vervolg

Waterwet

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân. Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Meer informatie

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met mevrouw J.P. van der Kloet van ons waterschap. De in deze e-mail genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs.
Manager Cluster Plannen

Wetterskip Fryslân
T 058 – 292 2222 2 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden | www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 13 Correspondentie Rijkswaterstaat

afschrift

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Retouradres Postbus 2301 8901 JH Leeuwarden

RWS BEDRIJFSINFORMATIE
College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Terschelling
t.a.v. de FUMO
Postbus 14
8880 AA WEST-TERSCHELLING

INGEKOMEN 18 JUNI 2015

Rijkswaterstaat Noord-Nederland

Zuidersingel 3
Leeuwarden
Postbus 2301
8901 JH Leeuwarden
T (058) 234 43 44
F (058) 234 41 23
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon
mr. T. Bilker
senior adviseur

T 06 46021407
tineke.bilker@rws.nl

Ons kenmerk
RWS-2015/26443

Uw kenmerk
EP/10489

Bijlage(n)
1

Datum 17 juni 2015
Onderwerp intrekking bezwaarschrift omgevingsvergunning Midsland aan Zee 459a

Geacht college,

Op 1 augustus 2014 heb ik een bezwaarschrift tegen de van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een restaurant, met hotelappartementen op de locatie Midsland aan Zee 459a te Midsland, ingediend.

De reden voor het bezwaar was dat het restaurant met hotelappartementen in het voorgestelde tracé van de verruimde primaire waterkering komt te liggen. Hierover is in 2012 een Intentieverklaring [1] gesloten. Door nieuwbouw zou de stabiliteit van de waterkering, en daarmee de veiligheid van de bewoners van de daar gelegen zomerhuizen, in het geding kunnen komen. Van mijn kant is aangegeven dat in het geval de van rechtswege verleende vergunning door u in stand zou worden gelaten, het gewenst is een aantal voorwaarden in de vergunning op te nemen. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- De (toekomstige) kering mag door de voorgenomen bebouwing niet zwakker worden dan nu vanuit de berekeningen is aangetoond;
- De (toekomstige) bebouwing dient voor Rijkswaterstaat toetsbaar te blijven; het object mag de waterkering niet negatief beïnvloeden ;
- Het bouwwerk in het duin (afslagzone) moet worden gefundeerd op palen;
- De extra zandonttrekkingen moeten worden gecompenseerd (totaal volume onttrekking + toeslag) en in het afslagprofiel beschikbaar zijn.

In de hoorzitting van 23 oktober 2014 heb ik mijn bezwaar mondeling toegelicht. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat het van belang is dat op basis van berekeningen en toetsing aan het vigerende kustbeleid en wetgeving moet worden aangetoond wat de precieze effecten op kustveiligheid zullen zijn en daarmee samenhangend het beheer en onderhoud. Op grond daarvan zou moeten worden bepaald of nadere voorwaarden noodzakelijk zijn en welke mogelijkheden er zijn voor inpassing van het hotel in het kustfundament en in of nabij de waterkering.

Vanaf september 2014 zijn wij met de aanvrager in overleg over de bouwplannen

[1] Intentieverklaring van 20 oktober 2012 ondertekend door de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, de gemeenten Terschelling en Vlieland en de provincie Fryslân over het tracé van de ruimere ligging van de primaire waterkeringen op Terschelling en Vlieland.

Rijkswaterstaat Noord-
-Nederland

Ons kenmerk
RWS-2015/26443

en eventuele nadere voorwaarden aan de hand van berekeningen. Op grond van berekeningen is aangetoond dat de waterveiligheid niet in het geding is. In dit kader is met aanvrager afgesproken dat

- In het bouwplan geen kelder is voorzien;
- Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans en er geen zand van de bouwplaats wordt afgevoerd;
- Gezien het feit dat het hotel mogelijk in de toekomstige waterkering staat, er vanuit de Waterwet en de Beleidslijn Kust beperkingen aan het gebruik en beheer van het toekomstig hotel kunnen worden opgelegd. Deze beperkingen zijn er op gericht om de natuurlijke aanwas van de duinen niet te belemmeren.

Vergunningaanvrager (en erfpachter) heeft schriftelijk bevestigd deze voorwaarden niet bezwaarlijk te vinden. Ik verwijs u naar de bijgevoegde brief in de bijlage.

Vanuit het oogpunt van waterveiligheid en gezien bovengenoemde afspraken zie ik geen reden meer om het bezwaarschrift te handhaven.
Het bezwaarschrift trek ik dan ook in.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
namens deze,
hoofdingenieur-directeur,
Rijkswaterstaat Noord-Nederland,

Ir.

in afschrift verzonden aan:
- Van Wijnen Recreatiebouw B.V, Postbus 200, 7400 AE DEVENTER
- Bewoners Zomerhuizen Midsland, t.a.v. de heer ir. Puttenstein
7339 BD UGHELEN
- Staatsbosbeheer Terschelling, t.a.v. mevrouw Longway 8881 CM
TERSCHELLING-WEST.

2015-06-12-010

Van Wijnen Recreatiebouw B.V.
Visbystraat 5
Postbus 200
7400 AE Deventer
T 0570-69 06 60
F 0570-69 06 66
E recreatiebouw@vanwijnen.nl
www.vanwijnen.nl
KvK 38020306

Rijkswaterstaat Noord-Nederland
De heren Bert van der Meulen en Frans Maas
Postbus 2232
3500 GE UTRECHT

Onderwerp : Badpaviljoen Midsland
Referentie : KO/MdG/R15159
Datum : 11 juni 2015
E-mail : recreatiebouw@vanwijnen.nl

Geachte heren van der

Wij hebben op 28 mei 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Terschelling voor de bouw van Badpaviljoen Midsland te Midsland aan Zee. Op 30 juni 2014 is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. De gemeente heeft daarop volgend de vergunning gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Rijkswaterstaat Noord-Nederland heeft bezwaar ingediend tegen deze vergunning, dit bevreemde ons omdat wij vooraf overleg hadden gehad met medewerkers van Rijkswaterstaat. Daarop volgend hebben wij contact met u gezocht en zijn wij vanaf september 2014 in gesprek over onze plannen en uw mogelijke bezwaren hiertegen. Na meerdere constructieve besprekingen heeft u geconcludeerd dat op grond van berekeningen nu is aangetoond dat de waterveiligheid niet in het geding is.

Wij hebben een aantal afspraken met elkaar gemaakt en hebben afgesproken deze middels dit schrijven vast te leggen. Rijkswaterstaat Noord-Nederland zal gelet op het feit dat de waterveiligheid niet in het geding is haar bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning intrekken.

De gemaakte afspraken zijn:

1. In het bouwplan is geen kelder voorzien, er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, dit houdt in dat er geen zand van de bouwplaats wordt afgevoerd.
2. Het gebouw staat mogelijk in de toekomstige waterkering, dit zou dan beperkingen opleggen voor het gebruik en beheer van het toekomstig hotel. Die beperkingen zijn vooral gericht om een natuurlijke aanwas van de duinen niet te belemmeren.

Vergunninghouder en erfpachter zijn zich hiervan bewust en vinden dat geen bezwaar.

Ik vertrouw erop hiermee de afspraken juist te hebben verwoord.

Met vriendelijke groet,
Van Wijnen Recreatiebouw B.V.

Directeur

Van:
Verzonden: maandag 9 maart 2015 16:34
Aan:
Onderwerp: situering badpaviljoen Midsland en primaire waterkering
Bijlagen: 20150226_HotelMidsland_A3_v0a.pdf

Goedemiddag familie

Donderdag j.l. tijdens de meedenkavond over primaire waterkering Terschelling heb ik u toegezegd de kaart te sturen met de lijn van de waterkering met daarin ingetekend de bouwplannen voor badpaviljoen Midsland aan Zee. Bij deze.

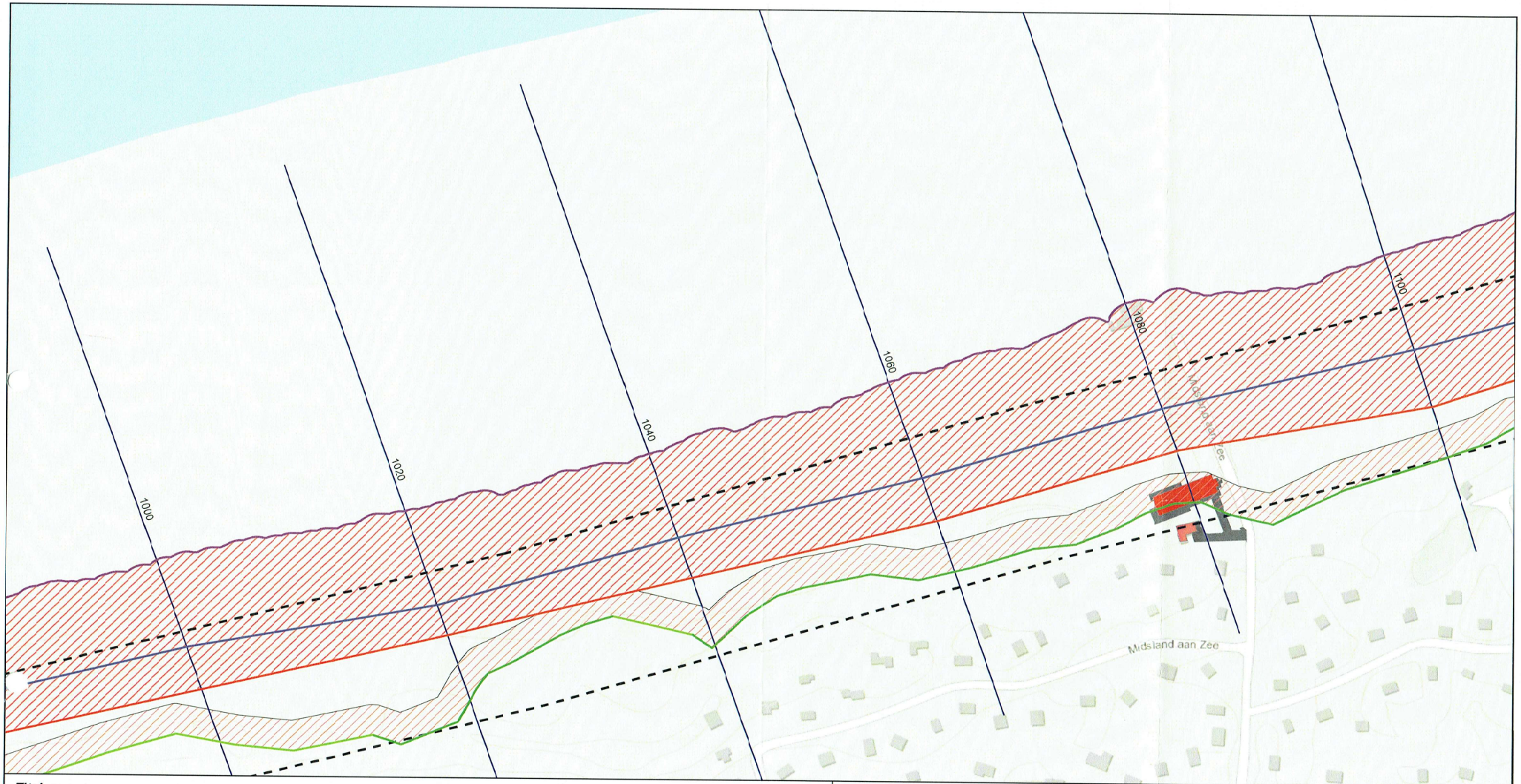
U moet zich nog wel realiseren dat dit nog niet de definitieve kaart is en dat er nog een detailuitwerking komt. Maar dit geeft een goede eerste indruk.
We hebben tevens afgesproken dat we contact opnemen met u, nadat het College van B&W een uitspraak heeft gedaan over de ingediende bezwaren.

Met vriendelijke groet,

Projectmanager Verkenningen&Planstudies

.....
Netwerkontwikkeling en Visie
Rijkswaterstaat Noord Nederland

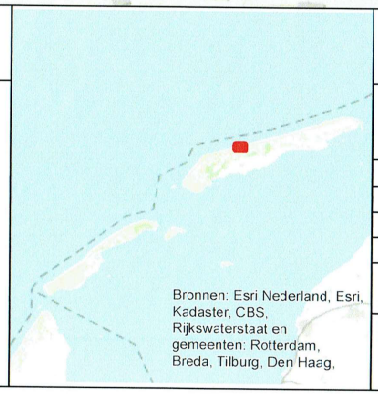
.....
M
be @rws.nl
www.rijkswaterstaat.nl
.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.
.....



Titel

Leggergrenzen Terschelling

- Meest wenselijke dijkringlijn stap 1
- Meest wenselijke dijkringlijn stap 2
- Zeewaartse grens kernzone
- Landwaartse grens kernzone
- Landwaartse grens beschermingszone landzijde
- Voorkeurstracé
- Kernzone
- bebouwing NIEUW
- bebouwing bestaand
- bestrating / verharding



Bronnen: Esri Nederland, Esri, Kadaster, CBS, Rijkswaterstaat en gemeenten: Rotterdam, Breda, Tilburg, Den Haag,

Project

Planstudie leggers waterkering Vlieland Terschelling

Opdrachtgever

Rijkswaterstaat

Kaartnr.	*Datum*	*Versie*	*Auteur*	*Akkoord*
14M3041	26-1-2015	v0a	V. Udo	E. Fiktorie

Schaal 1:3.000 (A3)

N

LievenseCSO infra water milieu

LievenseCSO Milieu B.V.
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

ontwerp

gemeente Terschelling



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Badhotel Midsland aan Zee

ontwerp 11-10-2021

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **13**
Artikel 3 Horeca 13
Artikel 4 Natuur 15
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering 17

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **19**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 7 Algemene bouwregels 21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 25
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 27
Artikel 11 Overige regels 29

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **31**
Artikel 12 Overgangsrecht 31
Artikel 13 Slotregel 33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a. het plan:
het bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee met identificatienummer NL.IMRO.0093.BP2018Badhotel-ON01 van de gemeente Terschelling;

b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

c. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bouwen van deze gronden;

d. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

e. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

g. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

h. bedrijfsmatige verhuur
het via een bedrijf, stichting of vereniging voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

i. bestaand:
   1. het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of in uitvoering is, krachtens een omgevingsvergunning; en/of
   2. bebouwing die op dat tijdstip aanwezig en/of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010), dan wel vergunningsvrij is; en/of
   3. het legaal aanwezig zijn van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en/of in uitvoering is, krachtens een omgevingsvergunning,

j. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

k. bestemmingsvlak:
een in dit bestemmingsplan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

l. bewoning:

de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen):
   a. recreatieve bewoning:
      de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
   b. permanente bewoning:
      het gebruiken van woonruimte als vaste woonplaats;

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

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

o. bouwgrens:
   de grens van een bouwvlak;

p. bouwperceel:
   een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

q. bouwperceelgrens:
   de grens van een bouwperceel;

r. bouwvlak:
   een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

s. bouwwerk:
   een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

t. erotisch getinte vermaaksfunctie:
   een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

u. extensief dagrecreatief medegebruik:
   een recreatief, cultureel en museaal gebruik van gronden en bunkers dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

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

w. infrastructurele voorzieningen:
   Voorzieningen zoals wegen, paden, parkeerplaatsen en bijbehorende kunstwerken en bebording;

x. kampeermiddel:
   een tent, een tentwagen, een camper of een caravan dan wel enig ander voertuig of onderkomen, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

y. normaal onderhoud:
het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;nutsvoorzieningen:
voorzieningen (zoals gas, water, elektriciteit, riolering, internet en telefoon) die door nutsbedrijven of overheden geleverd worden;

z. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand, al dan niet permanent;

aa. peil:
1. ter plaatse van de aanduiding:
   - 'specifieke bouwaanduiding - peil 1': 15,5 m boven het Normaal Amsterdams Peil, gemeten vanaf de bovenkant afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk;
   - 'specifieke bouwaanduiding - peil 2': 9,3 m boven het Normaal Amsterdams Peil, gemeten vanaf de bovenkant afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk;
2. voor overige gronden:
   - de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

ab. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

ac. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

ad. stacaravan:
een caravan, die, ook al is hij niet omgevingsvergunningplichtig, toch als een gebouw valt aan te merken;

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

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

ag. woning:
een gebouw, uitsluitend bedoeld voor niet-recreatieve bewoning of een uitsluitend voor niet-recreatieve bewoning bedoeld gedeelte van een gebouw;

ah. zelfstandig appartement:
een appartement met:
1. een eigen woon(slaap)kamer; en

2. een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel; en
3. een eigen badkamer; en
4. een eigen toilet.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een oversteek van meer dan 75 cm worden in de oppervlakte meeberekend;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

2.7 de oppervlakte van een permanent woongedeelte:

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580;

2.8 de vloeroppervlakte van een beroeps- en/of bedrijfsactiviteit:

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 4”, zoals bedoeld in bijlage 1 behorende bij deze regels 'Indeling horecabedrijven',

alsmede in beperkte mate voor:

b. terrassen, aansluitend gelegen aan het hotel tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwvlak voor het hoofdgebouw;
c. (ontsluitings)wegen en paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. water,

met de daarbij behorende:

f. erven en terreinen;
g. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Ondergronds bouwen

Er mogen geen ondergrondse bouwwerken worden opgericht, met inbegrip van kelders.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf worden gebouwd;
b. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
c. de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat op gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan;
d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 3,50 m bedragen, met dien verstande dat, in afwijking van het bepaalde in dit lid, de goothoogte van de dakopbouw op de verdiepingsmuur zoals weergegeven in Bijlage 2 bij deze regels "bouwtekening" ten hoogste 7,00 m mag bedragen;
e. de dakhelling van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 60 graden bedragen;
f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 12,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van de in lid d genoemde dakopbouw ten hoogste 7,00 m mag bedragen
g. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
b. er zullen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van terrasschermen op terrassen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;

d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;
b. het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur.
c. het gebruik van gronden en bouwwerken zonder dat de landschappelijke inpassing, opgenomen als Bijlage 3 bij de toelichting van dit plan, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De landschappelijke inpassing dient uiterlijk 6 maanden na gereed zijn van de bouw van het horecabedrijf als bedoeld in lid 3.1 onder a en toegestaan op basis van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen te zijn gerealiseerd.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
b. zeewering;
c. waterhuishouding, waaronder waterberging;
d. waterwinning;
e. extensief dagrecreatief medegebruik;
f. bestaande infrastructurele voorzieningen;
g. openbare nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:
h. gebouwen en overkappingen;
i. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de zeewering, het reddingswezen, de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer en de telecommunicatie, zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
d. er mogen geen overkappingen worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het opslaan van mest, hooi, kuil en andere landbouwproducten;
b. het aanleggen van nieuwe wegen en paden;
c. het ploegen, egaliseren en frezen van gronden;
d. het nalaten van beheer en onderhoud aan landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ten behoeve van het in lid 4.1 sub a toegestaan gebruik de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het afgraven, vergraven en ophogen van gronden;
    2. de opslag van organisch materiaal dat vrijkomt bij het maaien, plaggen of chopperen van gronden;
    3. het aanleggen van openbare nutsvoorzieningen;
    4. het planten en/of verwijderen van bomen;

5. het graven en verbreden van watergangen en andere waterpartijen;
6. het dempen van watergangen en andere waterpartijen;
7. het verleggen van bestaande infrastructurele voorzieningen;
8. het omzetten van duinland naar grond voor cranberryteelt.

b. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ten behoeve van het in lid 4.1 sub f toegestaan gebruik de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanleggen van infrastructurele voorzieningen in de vorm van een inrit ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4 en bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerterrein en een toegangsweg.

c. Voor het overige is het ten behoeve van het in lid 4.1 sub b t/m e en g toegestaan gebruik verboden werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.

d. Het verbod genoemd in lid 4.4 onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud en beheer wordt in ieder geval verstaan:
   1. het onderhoud en beheer van bestaande strandovergangen;
   2. het onderhoud en beheer van de zeewering, waaronder stuifdijken;
   3. het maaien, plaggen of chopperen van gronden in het kader van natuurbeheer;
   4. de tijdelijke opslag van maaisel, plagsel en dergelijke ten behoeve van het natuur- en recreatiebeheer;
   5. het planten en/of verwijderen van bomen in het kader van bosbeheer;
   6. het onderhoud en beheer van (elzen)singels en (elzen)hakhout;
   7. het onderhoud en beheer van watergangen en andere waterpartijen;
   8. het onderhoud en beheer van bestaande infrastructurele voorzieningen;
   9. de vervanging, het herstel en het onderhoud van bestaande oppervlakteverharding;
   10. de vervanging, het herstel en onderhoud van bestaande openbare nutsvoorzieningen;
   11. het herstel, onderhoud en beheer van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen.

e. De in lid 4.4 onder sub a en sub b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), bestemd voor:

a. (werken ten behoeve van) de waterkering,

met de daarbij behorende:

b. wegen en paden;
c. water;
d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, uitsluitend worden overschreden door:

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregels

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

1. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, stacaravans en andere onderkomens;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
3. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
4. het storten van puin en afvalstoffen;
5. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar-, of vliegtuigen;
6. het gebruik van gronden en bouwwerken voor culturele voorstellingen en/of evenementen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - dijk

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" zijn, naast de andere op de verbeelding voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.1.2 Bouwregels

a. In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen zullen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de "vrijwaringszone - dijk".

b. Ten behoeve van de "vrijwaringszone - dijk" zullen geen gebouwen worden gebouwd.

c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de "vrijwaringszone - dijk" geldt de volgende regel:
   1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

9.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" wordt aangebracht, dan wel wordt verwijderd, mits:

- het definitieve tracé van de reserveringszone is vastgesteld en het aanduidingsvlak aan dit tracé wordt aangepast.

9.2 vrijwaringszone - duin

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding “vrijwaringszone – duin” zijn, naast de andere op de verbeelding voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor de bescherming van de primaire waterkering.

9.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- uitsluitend herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk is toegestaan, waarbij het grondoppervlak eenmalig met ten hoogste tien procent mag worden uitgebreid, waarbij het bouwen van de nieuwbouw die heeft plaatsgevonden op basis van een omgevingsvergunning voor het bouwen in

overeenstemming met de regels van de bestemming ' Horeca' als bestaand wordt aangemerkt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits:

- de afwijking om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk en aantoonbaar is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke, ecologische of landschappelijke waarden.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeernormering

Ten aanzien van het aspect parkeren geldt dat bij verlening van een omgevingsvergunning in voldoende mate dient te zijn voorzien in de parkeerbehoefte. Daarvan is sprake indien is voldaan aan het realiseren en in stand houden van 8 parkeervoorzieningen op het eigen erf.

Het voorgaande kan krachtens voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

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

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

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

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee.

Vastgesteld door de gemeenteraad op .....

bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

ontwerp

gemeente Terschelling



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij de regels

Badhotel Midsland aan Zee

ontwerp 11-10-2021

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels **5**

Bijlage 1 **Indeling horecabedrijven** **6**

Bijlage 2 **Bouwtekening** **8**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Indeling horecabedrijven

Indeling horecabedrijven

Horeca van categorie 1
Drank- en maaltijdverstrekking met uitzondering van danscafés en discotheken.

Horeca van categorie 2
Danscafés en discotheken.

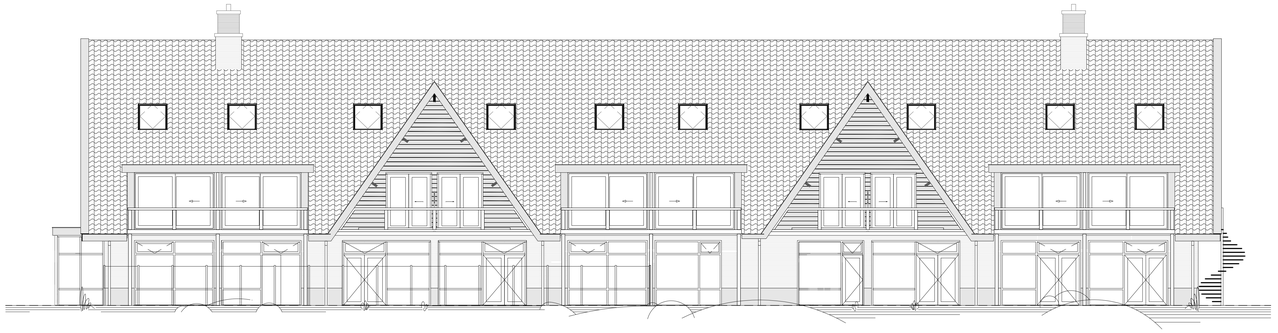
Horeca van categorie 3
Pensions (logies met drank- en maaltijdverstrekking, alleen aan eigen gasten).

Horeca van categorie 4
Hotels (logies met drank- en maaltijdverstrekking, ook aan derden).

Bijlage 2 Bouwtekening



VOORGEVEL



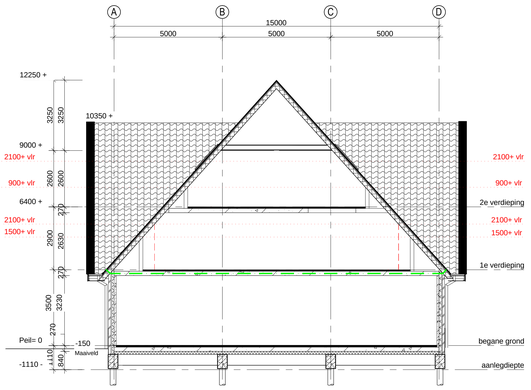
RECHTERZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKERZIJGEVEL



DOORSNEDE

Dakopbouw, Rc waarde 7,0 m²K/W
Opbouw:
- dakpannen, Rood genuaceerd uitvoering n.t.b.
  verankeren volgens voorschrift
- panlatten, 22x32 mm (afhankelijk van pantype)
- tengels, 22x32 mm
- dakplaat, dk 206 mm opbouw volgens leverancier
  onderzijde dakplaat afgewerkt met 9,5 mm gipsplaat

Verdiepingsvloer Opbouw:
- 70 mm cementdekvloer
- 200 mm kanaalplaatvloer
  e.e.a. volgens leverancier!

Spouwmuur (gevelsteen)
Rc waarde 7,0 m²K/W, Opbouw:
- 100 mm gevelsteen
- 25 mm luchtspouw
- 125 mm isolatie Kingspan kooltherm K8
- 100 mm prefab beton
dikte totaal 350 mm

Spouwmuur (ter plaatse plint)
Rc waarde 7,0 m²K/W, Opbouw:
- 20 mm pleisterlaag
- 100 mm vuil metselwerk
- 25 mm luchtspouw
- 125 mm isolatie Kingspan Kooltherm K8
- 100 mm prefab beton
dikte totaal 370 mm

Begane grondvloer, Rc waarde 3,5 m²K/W
Opbouw:
- 70 mm cementdekvloer
- 200 mm kanaalplaatvloer
- 152 mm EPS isolatie
(140 mm ter plaatse oplegging)
e.e.a. volgens leverancier kanaalplaat

Renvooi

- Binnenwand, lichte scheidingswand nader te bepalen, dik 100 mm
- Saunawand, een en ander volgens leverancier
- Plint, tot 600+. Baksteen 100mm v.v. ca. 20 mm stucmortel
- Binnenwand, prefab beton dik 100 mm
- Binnenwand, prefab beton dik 250 mm (woningscheidende wand)
- Isolatie, kingspan kooltherm 8, dik 95 mm
- Gevelsteen, baksteen dik 100 mm
  waalformaat wildverband, doorgestreken voeg
- Hsb gevel, dikte totaal 220 mm
  Opbouw (Rc waarde 6,85 m2K/W):
  - 18 mm horizontale gevelbekleding
  - 22 mm ventilatielatten
  - waterkerende damp open folie
  - 15 mm OSB plaat
  - isolatie
  - 150 mm stijl- en regelwerk
  - dampdichte folie / dampdichte laag
  - 15mm OSB plaat
  - 12.5 mm Rigidur
  een en ander volgens en nader te bepalen door leverancier
- Verlaagd plafond, hoogte 2400+ vloer

Rc waardenconstructies

Spouwmuur (gevelsteen).
Rc waarde 7,0 m2K/W Opbouw:
- 100 mm gevelsteen
- 25 mm luchtspouw
- 125 mm isolatie Kingspan
  Kootherm 8
- 200 mm prefab beton
  dikte totaal 450 mm

Begane grondvloer.
Rc waarde 3,5 m2K/W Opbouw:
- 70 mm cementdekvloer
- 200 mm kanaalplaatvloer
- 140 mm EPS isolatie
  (152 mm ter plaatse oplegging)
  e.e.a. volgens leverancier kanaalplaat

Hout skeletbouw gevel.
Rc waarde 6,85 m2K/W Opbouw:
- 220 mm HSB
- 100 mm prefab beton
  dikte totaal 320 m

Dakopbouw.
Rc waarde 7,0 m2K/W Opbouw:
- dakpannen, uitvoering nader te bepalen
- panlatten, 22x32 mm (afhankelijk van pantype)
- tengels, 22x32 mm
- dakplaat, dk 206 mm, v.v. isolatie: PIR-isolatie,
  opbouw volgens leverancier
  onderzijde dakplaat afgewerkt met 9,5 mm gipsplaat

Algemeen

Entree woning
max. hoogteverschil binnen - buiten 20 mm

Natte ruimten:
toilet: tegelwerk plafond hoog
badkamer: tegelwerk plafond hoog
aansluiting vloer - wand waterdicht

Trap, conform volgens Bouwbesluit 2012
breed min 800 mm
optrede max 210 mm
aantrede min 185 mm
hoogte leuning 900 mm
hoogte traphek 1000 mm
max. spijlafstand 100 mm

Balkonhek
hoogte balkonhek 1000 mm

Noodtrap, conform Bouwbesluit 2012
spil: staal thermisch verzinkt
treden: stalen roostertreden
leuning: staal thermisch verzinkt
breed min 800 mm
optrede max 210 mm
aantrede min 185 mm

Windschermen
staanders: Aluminium grijs gecoat
beglazing: Hardglas

Natte ruimten

Toiletten en badkamers voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels van vloer tot plafond. Aansluiting vloer met wand waterdicht.

Gebruiksfuncties

e.e.a. volgens bijlage:
Overzicht gebruiksfuncties : zie rapport van Erik Bouwplancoördinatie, projectnummer T18071

Bouwbesluit rapporten

EPC berekening	volgens rapport van Erik Bouwplancoördinatie, projectnummer T18071
Ventilatieberekening	volgens rapport van Erik Bouwplancoördinatie, projectnummer T18071
Brandoverslagberekening	volgens rapport van Erik Bouwplancoördinatie, projectnummer T18071
Beoordeling brandveiligheid	volgens rapport van Erik Bouwplancoördinatie, projectnummer T18071

Installaties afkorting en verklaringen

VR	Ventilatierooster
gs	gootsteen, afvoer 40 mm
wt	wastafel, afvoer 40 mm
wc	watercloset, afvoer 110 mm
ft	fontijn, afvoer 40 mm
wm	wasmachine, afvoer 50 mm
d	douche, afvoer 80 mm
stl	standleiding, afvoer 110 mm

Rookproductie en brandbaarheid:

- Rookproductie toegepaste materialen volgens NEN-EN13501-01:
  Rockwool: Euroklasse A1, onbrandbaar,
  S1, geringe rookproductie,
  D0, geen productie brandende onderdelen.
  Gipsplaten: Euroklasse A2, zeer geringe brandbare component
  S1, geringe rookproductie,
  D0, geen productie brandende onderdelen.

Vluchtwegaanduidingen en brandwerende voorzieningen:

- Bouwconstructie waarover of waaronder een vluchtroute voert is 30minuten brandwerend
- Hoofddraagconstructie: 90 minuten brandwerend
- Brandvoortplanting gevel voldoet aan klasse B, NEN 6068+C1:2011
- Brandmeld- en ontruimingsinstallatie voldoet aan NEN 2535:2009+C1 2010 en NEN2575:2004 + C1:2006, met een rechtstreekse doormelding naar de RAC. PVE van BMI ter goedkeuring voorgelegd aan de brandweer Fryslan voor uitvoering.
- Doorvoeringen van kanalen en leidingen e.d. door brandwerende scheidingen worden gelijkwaardig aan die brandwerende eis afgewerkt

Materiaaleisen:

Ruimte:	Brandvoortplanting: Wand - plafond:	Vloer:
Extra bescherme vluchtroute	B	Cfl. + S1fl.
Bescherme vluchtroute	B	Dfl. + S1fl.
Gevels tot 2,5m1 boven MV	B	-
Gevels van 2,5-13m1 boven MV	D	-
Ramen, deuren, kozijnen	D	-
Overig	D	Dfl. + S1fl.

- Brandslanghaspel lengte slang: 30m1
- Pictogramaanduiding nooduitgang aansluitend op maaiveld
- Vluchtrichting rechtdoor of naar beneden e.e.a. vlgns NEN1414
- Vluchtrichting linksaf of rechtsaf e.e.a. vlgns NEN1414
- WBDBO-eis 60 minuten
- WBDBO-eis 30 minuten
- Deur 30 min WBDBO en zelfsluitend
- Deur 60 min WBDBO en zelfsluitend
- Pb — Vluchtdeur v.v. paniekbeslag
- NV. — Noodverlichting
- Beschermde vluchtroute

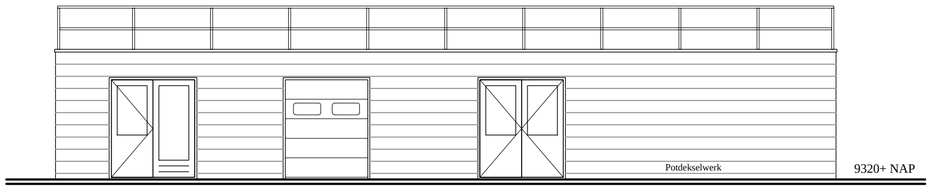
Jan van Tellingen
architecture & creative consult

Van der Struik
Bouwkundig Teken- en Adviesburo
Van der Struik Bouwkundig Teken-en Adviesburo
Esseneind 7, 7422 NV Deventer
T: 0570-515529, M: 06-51507767
E: info@vanderstruik.com
www.vanderstruik.com

Strandhotel Midsland aan Zee BV i.o.
Badhoteel Midsland aan Zee
Midsland aan Zee 459A , 8891 HV
GEVELAANZICHTEN EN DOORSNEDE

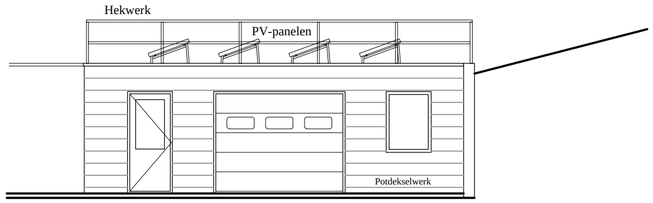
datum: 12-04-2019
schaal: 1:100
tekenaar: G. vd Struik

tekening: 18058-B3

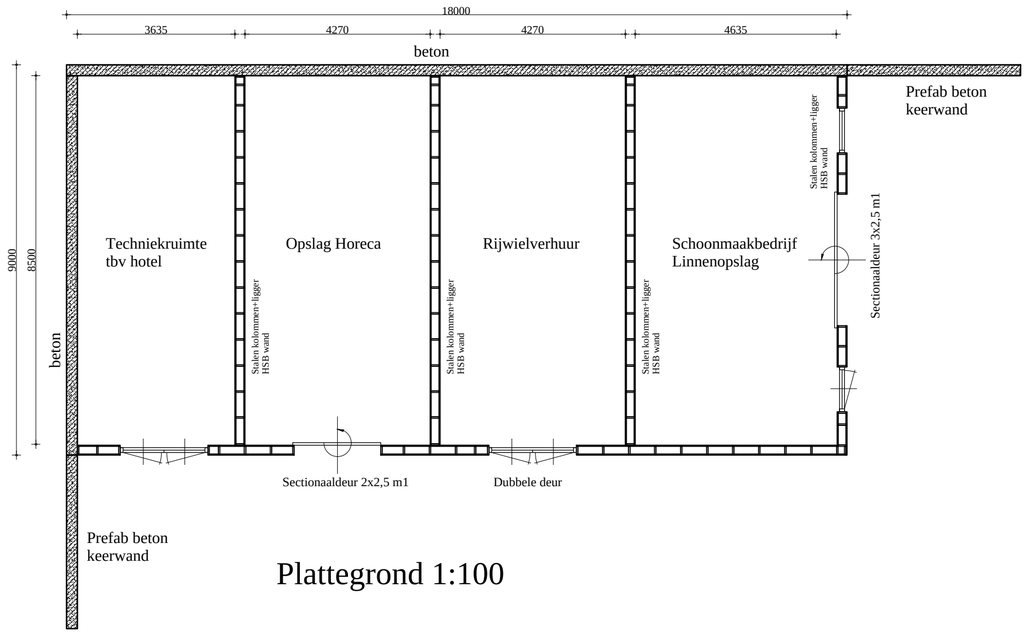


Zuidgevel 1:100

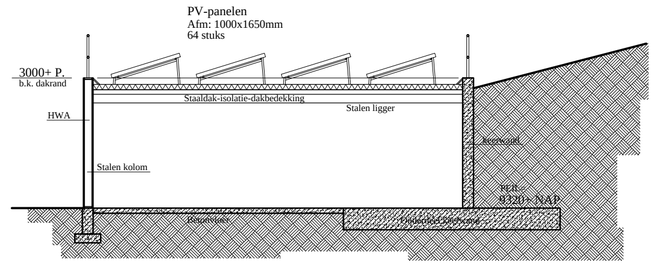
Maaiveld: oplopend van
12000+ naar 15300+ NAP



Oostgevel 1:100



Plattegrond 1:100



Doorsnede 1:100

Dakopbouw:
- Staalconstructie
- Stalen dakplaten v.b.c.
- Isolatie
- Bitumineuze dakbedekking

Wandopbouw:
- Underlayment, dik 18mm
- Dampremmende folie
- Staanders volgns opgaaf leverancier
- Isolatie
- Dampopen, vochtkerende folie
- Houten potdekselwerk

Begane grondvloer
Opbouw:
- dikte 120 mm in het werk gestort, gevlinderd

Van der Struik
Bouwkundig Teken- en Adviesburo

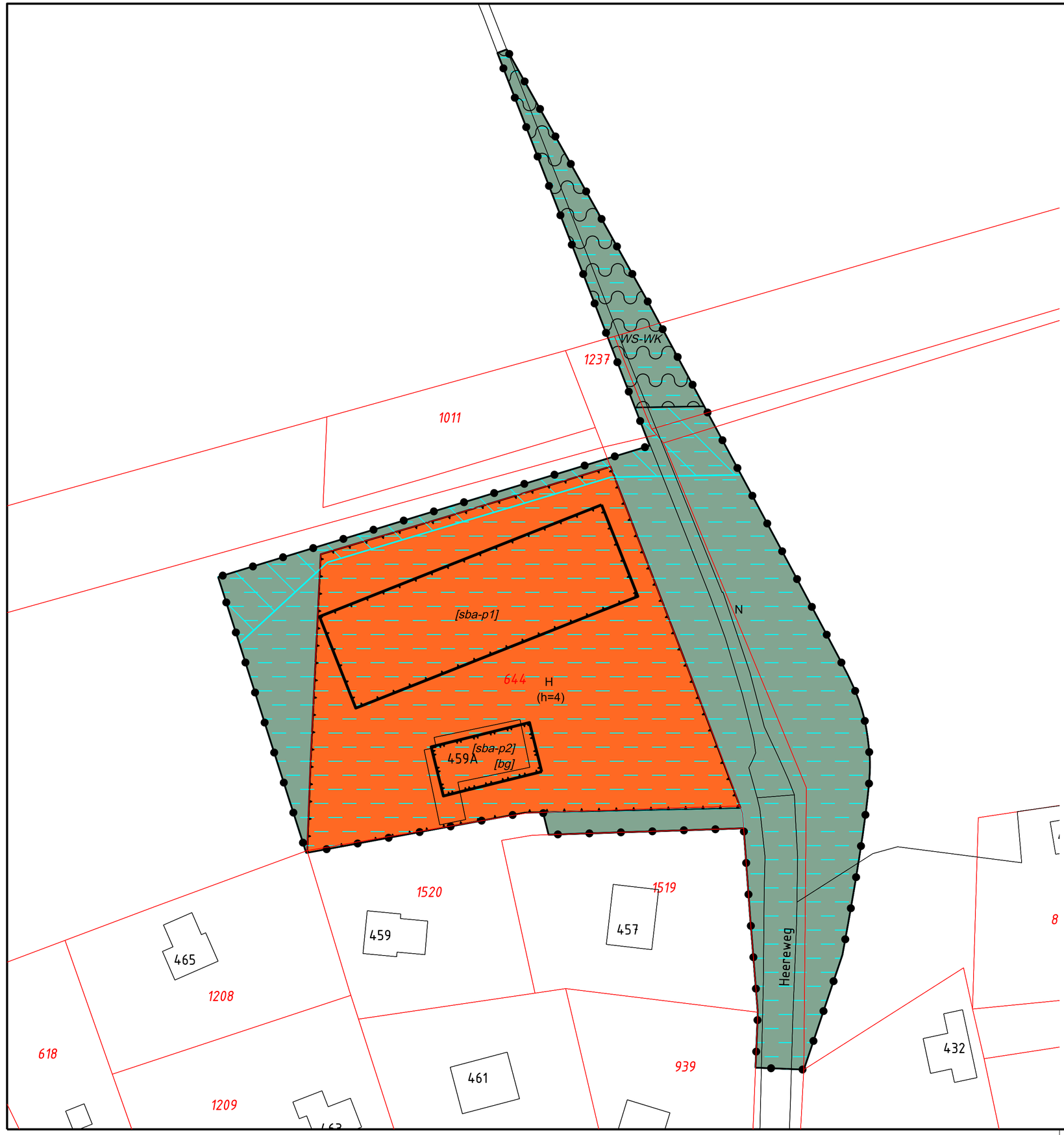
Strandhotel Midsland aan Zee BV i.o.

Badhotel Midsland aan Zee
Midsland aan Zee 459A , 8891 HV

BIJGEBOUW

datum 12-04-2019
schaal 1:100
tekenaar G. v/d Struik
bladnummer 18058-B5

Van der Struik
Bouwkundig Teken-en Adviesburo
Dovenetel 7
7422 NV Deventer
T: 0570-513529
M: 06-15167767
E: info@vanderstruik.com
www.vanderstruik.com



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

H Horeca

N Natuur

Dubbelbestemmingen

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduiding

vrijwaringszone - dijk

vrijwaringszone - duin

Functieaanduiding

(h=4) horeca van categorie 4

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

[sba-p1] specifieke bouwaanduiding - peil 1

[sba-p2] specifieke bouwaanduiding - peil 2

Verklaring

BGT + BRK 2017-09-13

Gemeente Terschelling

Bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

Verbeelding

datum:	11-10-2021
schaal:	1 : 500 (A2)
status:	ontwerp
projectnr.:	554.00.14.00.00
gezien:	JAP

NL.IMRO.0093.BP2018Badhotel-ON01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206 E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl