

# **BESTEMMINGSPLAN HALFWEG - HEE**

**Bestemmingsplan Halfweg - Hee**

**Code 106407.01 / 29-05-12/23-07-13**

**GEMEENTE TERSCHELLING 106407.01 / 29-05-12/23-07-13  
BESTEMMINGSPLAN HALFWEG - HEE**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Vigerende bestemmingsplannen	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. PLANGEBIED EN ONTWIKKELING</b>	<b>4</b>
2. 1. Omschrijving van het plangebied	4
2. 2. Recente ontwikkelingen en perspectieven	4
<b>3. BELEID</b>	<b>6</b>
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Regionaal beleidskader water	10
3. 4. Gemeentelijk beleid	10
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>16</b>
4. 1. Ecologie	16
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	18
4. 3. Water	19
4. 4. Milieuzonering	20
4. 5. Bodem	21
4. 6. Geluid	21
4. 7. Luchtkwaliteit	22
4. 8. Externe veiligheid	22
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>23</b>
5. 1. Kader gemeentelijk beleid	23
5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied	23
5. 3. Functies	23
5. 4. Ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten	26
5. 5. Relaties omgeving	26
<b>6. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>27</b>
6. 1. Algemeen	27
6. 2. Toelichting op enkele algemene regels	27
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	28
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>34</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	34
7. 3. Grondexploitatie	34

<b>8. INSPRAAK- EN OVERLEG</b>	<b>35</b>
<b>9. HERVASTSTELLING</b>	<b>39</b>

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Ecologische voortoets</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Een inventarisatie van enkele kavels op Terschelling naar het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten (juni 2011)</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Stukken behorende bij de vaststelling van 23 juli 2013 naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State</b>

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

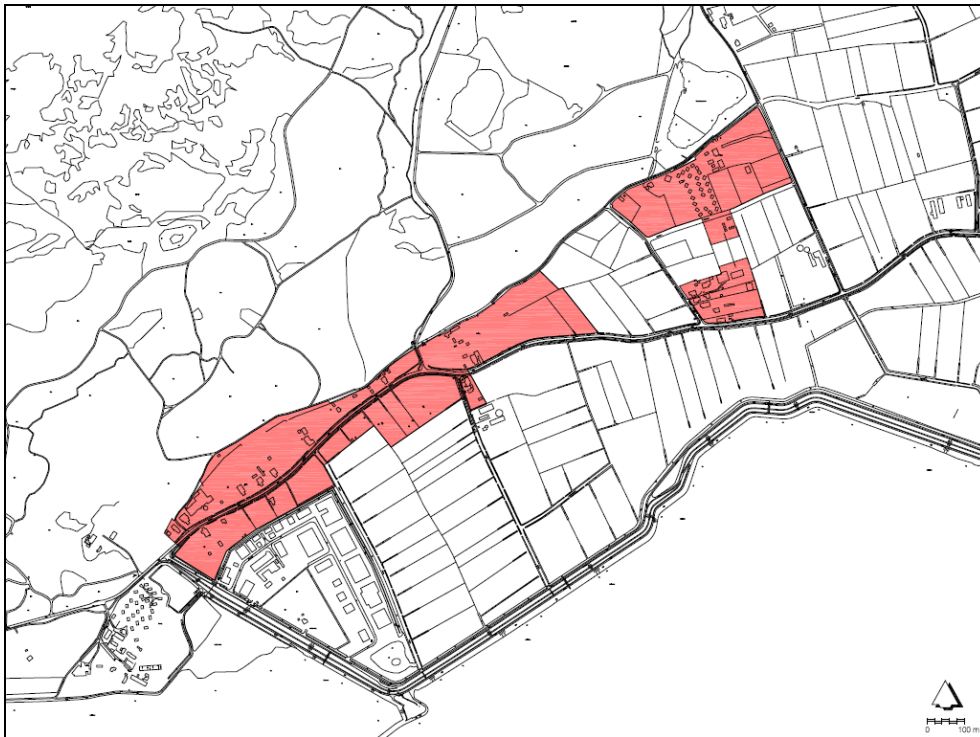
Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de actualisering van alle bestemmingsplannen op Terschelling. Ten behoeve daarvan is voor vrijwel het gehele eiland in 2008 het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een zeer uitvoerig en zorgvuldig traject van totstandkoming doorlopen. Naast de gebruikelijke inspraak en het overleg is er voorafgaand daaraan overlegd met diverse belangenorganisaties. Uiteindelijk is het plan vastgesteld en grotendeels goedgekeurd door de provincie. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit evenwel vernietigd, vanwege het gegeven dat onvoldoende is gekeken naar de effecten van het plan op natuur en milieu. Voor het overige heeft de Afdeling inhoudelijk het plan, op enkele perceelsgerichte aspecten na, voor het overgrote deel in stand gelaten. Deze uitspraak heeft tot gevolg gehad dat het bestemmingsplan opnieuw in procedure moest worden gebracht.

Er is, met het oog op de ligging in en nabij een aantal belangrijke natuurgebieden (Waddenzee, duinen), voor gekozen om het eiland (in planologische zin) op te knippen in delen waarvoor een ecologische voortoets wordt uitgevoerd en delen waarvoor een passende beoordeling in de vorm van een milieueffectrapportage noodzakelijk wordt geacht. Met die tweedeling kan voor een deel van het eiland snel, op basis van het al liggende plan van 2008, tot nieuwe bestemmingsplannen worden gekomen, terwijl dat voor een ander deel meer tijd in beslag zal nemen. Het bestemmingsplan Halfweg - Hee betreft een bestemmingsplan waarvoor een ecologische voortoets is uitgevoerd. In hoofdstuk 3 (omgevingsaspecten) wordt daar nader op ingegaan.

Inhoudelijk wordt, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling en rekening houdend met nieuwe wetgeving, zoals de Wabo, en nieuw beleid, zoals de omgevingsverordening van de provincie, aangesloten bij het plan van 2008. Om die reden is afgezien van het opnieuw doorlopen van een uitvoerig procedureel voortraject. Om snel tot een actueel bestemmingsplan voor Halfweg - Hee te kunnen komen, is het plan meteen als ontwerp in procedure gebracht.

### **1. 2. Plangebied**

Het bestemmingsplan omvat de bebouwingsconcentratie Halfweg, die aan weerszijden van de hoofdweg is gelegen, en het even ten oosten daarvan gelegen buurtschap Hee. Ook de kampeerterreinen ten noorden van Halfweg en Hee maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In onderstaande figuur wordt het plangebied weergegeven.



*Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Halfweg - Hee*

### 1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Polder, goedgekeurd 22 november 1979;
- Correctieve en Partiële herziening Buitengebied Polder, goedgekeurd 20 juni 1990;
- Tweede Correctieve en Partiële herziening Buitengebied Polder, goedgekeurd 03 mei 1995;
- Herziening bestemmingsplannen (Regulering plaatsing kampeermiddelen buiten kampeerterreinen & werken aan huis), goedgekeurd 10 februari 1999;
- Derde partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied (polder), bestemming "Cultuurgrond", goedgekeurd 5 januari 2004.

### 1. 4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de ontwikkelingen die zich recent hebben voorgedaan;
- in hoofdstuk 3 wordt het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid behandeld;
- hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten waar bij het opstellen van ieder ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden;
- hoofdstuk 5 bevat een omschrijving van de planuitgangspunten;

- in hoofdstuk 6 wordt een beschrijving van de juridische aspecten van dit bestemmingsplan gegeven;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 bevat een samenvatting van de reacties uit het vooroverleg.

## **2. PLANGEBIED EN ONTWIKKELING**

### **2. 1. Omschrijving van het plangebied**

Even ten oosten van West-Terschelling ligt Halfweg. Vanaf 1860 werden hier boerderijen gebouwd door de boeren van West-Terschelling. De naam is afgeleid van de hier gelegen herberg, die ongeveer halverwege West-Terschelling en Midsland lag.

Hee bestaat uit enkele boerderijen en is gebouwd op een zandtong. De boerderijen liggen noordelijk van de Hoofdweg. De eerste bewoners van het dorp hebben op hoger gelegen delen ten noorden van de huidige bebouwing gewoond. Dat gebied is later overstoven door duinen. Halfweg en Hee worden via de Hoofdweg ontsloten.

### **2. 2. Recente ontwikkelingen en perspectieven**

De buurtschappen Halfweg en Hee zijn in de naoorlogse decennia van in hoofdzaak agrarische nederzettingen veranderd in buurtschappen waarin de verblijfsrecreatieve functie een belangrijke rol heeft gekregen. Landschappelijk is er sprake van een aantrekkelijke ligging in het singelgebied; plaatselijk heeft versterking plaatsgehad en heeft de gemeente een enkel perceel voor bosaanleg (in verband met benodigde boscompensatie) benut.

Aan de noordzijde van de Hoofdweg werden diverse campings ontwikkeld die inmiddels tot aan de Badweg een vrij aaneengesloten beeld te zien geven. Aan de overzijde liggen een aantal woningen en een midgetgolfbaan. De Hoofdweg is evenwel een vrij sterke scheiding tussen de verblijfs- en dagrecreatie. In Halfweg is tevens Hotel Bornholm aanwezig, waar enkele jaren geleden een complex met recreatieve appartementen is bijgebouwd.

Daarnaast zijn op enkele campings de voorzieningen verbeterd. Op enkele van deze terreinen (zoals camping De Riessen) zijn de kampeerplaatsen ingewisseld voor chalets en recreatiewoningen. Ook de dagrecreatieve betekenis heeft zich sterk ontwikkeld, met name in het gebied rond het meer-tje van Hee. In Halfweg is dat minder door de scheidende werking van de Hoofdweg. Wel liggen hier al een groot aantal jaren enkele recreatieve voorzieningen (midgetgolfbaan, speelterrein). Ook komen in deze zone enkele volkstuincomplexen voor. Een verdere ontwikkeling is in deze zone in beperkte mate mogelijk, in die zin dat de oppervlakte voor dagrecreatieve sportvoorzieningen kan worden uitgebreid.

Het gebied grenst aan het bedrijventerrein Nieuwe Dijk in Halfweg dat zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, maar is thans afgerond. Het plangebied ligt voor een deel (nabij de Nieuwedijk) onder invloed van de beschermingszone tegen de Waddenzee.

Waar de campings in Halfweg op vrij korte afstand van de Hoofdweg zijn gelegen, liggen die in Hee op meer rustiger locaties. Daarbij wordt opgemerkt, dat camping De Kooi in het noordelijk deel van de buurtschap buiten dit bestemmingsplan valt.



Het gemeentelijk beleid is er voor de buurtschappen op gericht om de inmiddels bereikte situatie in haar huidige staat te handhaven en mogelijkheden voor verdere kwaliteitsverbetering te bieden. Die liggen met name in verbreding van het aanbod aan logiesmiddelen en de verbetering van vormen van dienstverlening, en in bescheiden mate op uitbreiding. (Zie ook hoofdstuk 5).

### 3. BELEID

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de rijks- en provinciale overheid en van de gemeente Terschelling, waarmee, bij het opstellen van dit bestemmingsplan, rekening is gehouden.

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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 (2011). Deze structuurvisie geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

##### **Ontwerp AMvB Ruimte**

Deze Algemene maatregel van bestuur bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De rijksbelangen zullen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven. Met de eerste tranche van de AmvB Ruimte heeft het rijk een zo beleidsneutraal mogelijke vertaling gemaakt van bestaande ruimtelijke kaders. Deze laat de bestaande bestuurlijke verhoudingen dan ook intact.

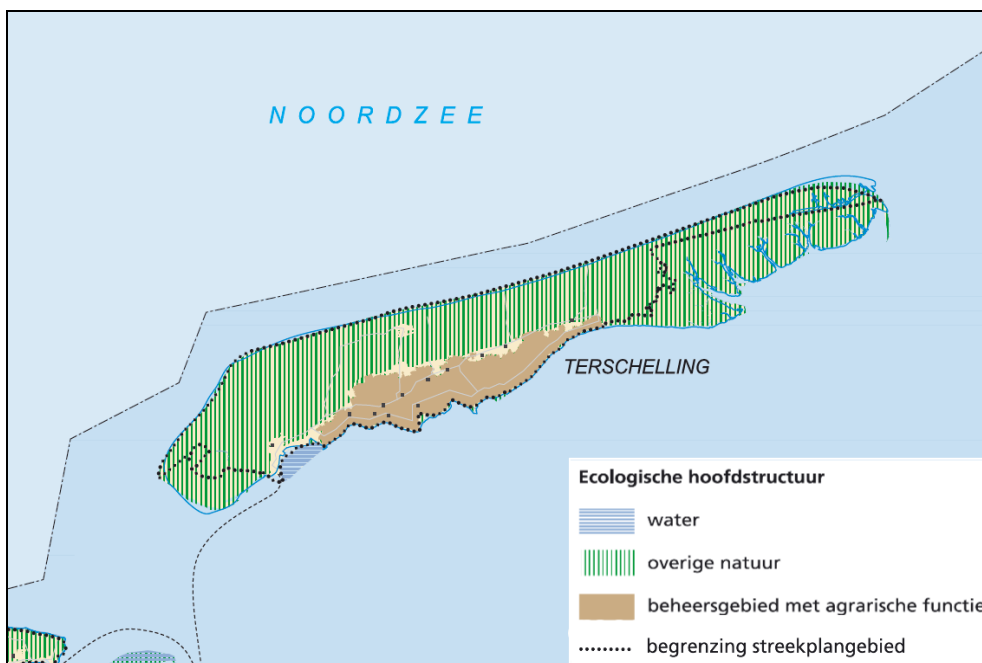
*Het bestemmingsplan raakt geen nationale belangen zoals geformuleerd in de Ontwerp AmvB Ruimte.*

### 3. 2. Provinciaal beleid

#### ***Streekplan Fryslân 2007***

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006. In het streekplan wordt gesteld dat de ontwikkeling van recreatie en toerisme voor de sociaal-economische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang is. Ook voor de sector zelf is het daarbij belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de Waddeneilanden. Binnen het algemene principe van stabilisatie van de totale recreatiedruk per Waddeneiland - op basis van de daarover in het verleden gemaakte afspraken - is er op Terschelling zowel kwantitatieve als kwalitatieve ontwikkelingsruimte.

Volgens het Streekplan behoort Terschelling in haar geheel tot de ecologische hoofdstructuur. De kernen op het eiland zijn zogenaamde 'overige kernen'. In het beleid staan de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop. Geconcentreerd in de dorpen is er ruimte voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie. De woningbouw wordt zo gericht mogelijk ingezet voor bewoners die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn. De provincie ondersteunt de waddengemeenten bij het optimaal benutten van de instrumenten van de (nieuwe) Huisvestigingswet voor een betaalbare huisvesting van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden zijn gebonden. Kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen.



Figuur 2. Fragment plankkaart Streekplan 2007

In het Streekplan zijn voor de Waddeneilanden geen recreatiekernen opgenomen. Uitgegaan wordt van een maatwerkbenadering waarbij de totale recreatiedruk per eiland wordt gestabiliseerd. Dit pakt voor elk eiland verschillend uit. Tot nu toe wordt dit uitgangspunt ingevuld via de beddenboekhouding per eiland, maar andere systemen die meer rekening houden met onder andere de effecten van seizoensverlenging zijn mogelijk. Uitgaand van de beddenboekhouding zijn er op dit moment geen uitbreidingsmogelijkheden voor recreatievoorzieningen op Terschelling. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen doorgang vinden als er elders op het eiland overnachtingsmogelijkheden verdwijnen.

Specifiek voor dit bestemmingsplan worden de volgende uitgangspunten genoemd:

- recreatieve ontwikkelingen sluiten aan bij de recreatieve zonering van een drukker westelijk deel en middendeel naar een steeds rustiger oostelijk deel van het eiland;

*In dit bestemmingsplan wordt binnen de bestaande functies beperkte ontwikkelingsruimte geboden. Op een aantal locaties wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven om de bestemming te wijzigen (zie hoofdstuk 5). Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het Streekplan.*

### **Verordening Romte Fryslân (2011)**

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 15 juni 2011 een provinciale verordening ruimte vastgesteld. Enerzijds om de provinciale belangen te borgen. Anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Streekplan krijgt daarmee een handzame en praktische vertaling die toepasbaar is bij het opstellen van plannen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

### *Bestaand bebouwd gebied*

In de provinciale verordening wordt de bebouwde kom als volgt gedefinieerd: Tot het bestaand stedelijk gebied van een kern wordt gerekend het (aaneengesloten) gebied met woon- of bedrijfsbebouwing, waaronder mede begrepen de daarbij behorende voorzieningen (inclusief groenvoorzieningen) en verkeersinfrastructuur.

Naast de bestaande bebouwing gaat het ook om de bouwmogelijkheden en uit te werken woon- of bedrijfsbestemmingen die in onherroepelijke bestemmingsplannen zijn opgenomen. Zoekgebieden voor nieuwe uitbreidingslocaties die (nog) niet in bestemmingsplannen zijn opgenomen (maar bijvoorbeeld al wel in structuurvisies), behoren niet tot het bestaand stedelijk gebied. Het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied vormt het landelijk gebied. Halfweg Hee is aangeduid als landelijk gebied.

De uitbreidingsmogelijkheden die in dit bestemmingsplan worden geboden hebben geen invloed op het bebouwd gebied. Het bestemmingsplan past binnen de regels van de provinciale verordening.

#### *Reserveringszones primaire waterkeringen*

Ten aanzien van de reserveringszones voor toekomstige versterking van de primaire waterkeringen langs de Waddenzee zijn in de verordening regels opgenomen. Hierin wordt gesteld dat het van belang is dat bij de herziening van een ruimtelijk plan de exacte reserveringszone wordt begrensd en dat de bijbehorende voorwaarden in acht worden opgenomen. Hiermee kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen die toekomstige versterking in de weg staan. Onder een onomkeerbare belemmering wordt in dit verband verstaan een zodanige verandering van gebruik of inrichting/bebouwing van de ruimte, dat een toekomstige dijkversterking ter plaatse onmogelijk zou worden of uitsluitend nog met ingrijpende en kostbare maatregelen mogelijk zou zijn.

Voor de Waddeneilanden wordt, gelet op de in sommige opzichten bijzondere situatie op de eilanden, voor enkele onderdelen uitgegaan van een specifieke benadering. Voor onderhavig plangebied zijn de volgende punten relevant:

- voor de Waddeneilanden gelden, gelet op de bijzondere situatie, afwijkende regels voor natuurcompensatie om kwalitatieve natuurcompensatie mogelijk te maken. Dit is een verbijzondering van de Spelregels EHS van de ministeries LNV en VROM, de provincies en VNG van 10-9-2007;
- voor delen van de Waddeneilanden zullen de reserveringszones voor de primaire waterkeringen nog nader worden bepaald, mede omdat de gewenste ligging van de waterkering hier nog moet worden vastgelegd in de legger. Wanneer hierover duidelijkheid is, kunnen de zones worden geregeld via aanpassing van de verordening.

In dit bestemmingsplan is de reserveringszone voor de primaire waterkering aangeduid en van een regeling voorzien.

#### *Uitbreiding verblijfsrecreatieve voorzieningen*

In de provinciale verordening wordt een maximum gesteld aan de omvang van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dit betekent dat er maximaal 200 standplaatsen zijn toegestaan per kampeerterrein en 50 recreatiewoningen per complex van recreatiewoningen. Middels een ontheffing kan hier van worden afgeweken.

In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden tot uitbreiding van bestaande kampeerterreinen. Op het moment dat het door de provincie gestelde maximum aantal wordt overschreden moet een ontheffing van de Verordening worden aangevraagd.

### 3. 3. Regionaal beleidskader water

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* van de provincie en het *Waterbeheersplan 2010 - 2015* van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen *beleid* van de Provincie Friesland 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 de thema's: 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 is het voor een aantal percelen mogelijk om middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden zullen de consequenties voor de waterhuishouding worden beoordeeld. Daarbij zal zowel op de waterkwantiteit worden gelet (voldoende waterberging) als op de waterkwaliteit.*

### 3. 4. Gemeentelijk beleid

#### ***Structuurplan "Terschelling voorbij 2000" (2001)***

Het ruimtelijk beleid op Terschelling, zoals dat is verwoord in het Structuurplan "Terschelling voorbij 2000" is gericht op een duurzame inrichting en een duurzaam gebruik van Terschelling. Instandhouding en waar mogelijk versterking van de op dit moment aanwezige ruimtelijke en functionele zonerings is daarbij een eerste vereiste. Voor de recreatieve verblijfsconcentratie Hee/Halfweg en de directe omgeving, betekent dit dat, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen, het primaat zal blijven liggen bij de menselijke activiteiten, met als grensstellende randvoorwaarden het landschap, de natuur en de herkenbaarheid.

#### *Wonen*

Met betrekking tot wonen gaat de gemeente ervan uit dat er wordt gebouwd ten behoeve van de huisvesting van mensen die sociaal en economisch aan Terschelling gebonden zijn en dat daarbij rekening wordt gehouden met een verdere daling van de gemiddelde woningbezetting. Het woonbeleid is verder uitgewerkt in het Woonplan Terschelling 2008.

#### *Recreëren*

Om goed en zinvol sturing te kunnen geven aan de recreatieve ontwikkelingen op het eiland, hecht de gemeente grote waarde aan een continuering van de toeristisch-recreatieve ontwikkelingsmonitor. Uitgangspunt blijft een maximaal stabilisatieniveau van 21.500 logiesplaatsen.

Dit aantal is echter geen doel op zich. Het uitgangspunt is gekozen om te voorkomen dat er meer toeristen naar het eiland komen dan het eiland en de 'eilander' gemeenschap kan dragen.

#### *Voorzieningen*

Op recreatief-toeristisch gebied wil de gemeente proberen te komen tot een verruiming van het aanbod voorzieningen.

*Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het structuurplan.*

### **Woonplan Terschelling 2008**

Als vervolg op het Woonplan van 2001 is het Woonplan Terschelling 2008 opgesteld. De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid was, is en blijft om op Terschelling een woningvoorraad te realiseren die kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de woningvraag van economisch en/of maatschappelijk aan het eiland gebonden personen.

Ten aanzien van nieuwbouw stelt het Woonplan dat deze niet alleen een bijdrage moet leveren aan het terugdringen van het woningtekort, maar ook aan de ruimtelijke kwaliteit van het eiland. In alle gevallen wordt bij de nieuwbouw gestreefd naar het realiseren van een in architectonische en stedenbouwkundige zin op Terschelling passende bouw. Dit laat echter onverlet dat, op daarvoor geschikte locaties, vernieuwende architectuur tot stand moet kunnen komen.

*Het beleid uit het Woonplan is in dit bestemmingsplan verwerkt door de planologische mogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' uit te breiden.*

### **Webwinkels (2008)**

Begin 2008 is de 'Notitie webwinkels in relatie tot het bestemmingsplan' opgesteld. Over deze notitie heeft geen besluitvorming plaatsgevonden. De notitie heeft formeel dan ook geen status.

De verkoop van goederen via het internet laat zich benoemen als detailhandel. Dit betekent ogenschijnlijk dat de exploitatie van een webwinkel vraagt om een detailhandelsbestemming. Uit recente jurisprudentie blijkt evenwel dat de ruimtelijke uitstraling bepalend is bij de vraag of een webwinkel toelaatbaar is binnen de woonbestemming.

Zodra op een perceel ruimte is ingericht voor de stalling of opslag van goederen die bedoeld zijn voor de verkoop treedt strijdigheid op met de bestemming voor zover die geen detailhandel toelaat. Opslag van goederen is hoe dan ook bedrijfsmatig.

### **Welstandsnota (2004)**

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de in juni 2004 vastgestelde Welstandsnota. Met de welstandsnota wil het gemeentebestuur het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken.

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 beeldkwaliteitplannen, 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.

De bebouwing van Hee maakt deel uit van deelgebied 2: "Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing". De kenmerken van de traditionele bebouwing zijn in dit gebied van groot belang voor de eigen eilander sfeer. Met name in het open poldergebied en de buurtschappen is de bebouwing goed zichtbaar en daarmee van grote invloed op het ruimtelijk beeld. Het beleid is erop gericht om de traditionele bouwstijlen en de daarbij behorende materialen en kleuren zoveel mogelijk in stand te houden en bij verbouw en nieuwbouw ook bij hedendaagse bebouwing te streven naar harmonie met de eilander bouwtrant.

De bebouwing van Halfweg maakt deel uit van het deelgebied 5: "Lintbebouwing". Mede door de karakteristieke boerderijen en door de aanwezige samenhang tussen de bebouwing en het omringende open landschap worden de gebiedskenmerken, zoals omschreven in de welstandsnota, bijzonder gewaardeerd. De individuele karakteristieken van de panden zijn van groot belang. Het betreft hier vooral de gevelindelingen, de kapvorm en de diverse detailleringen. Het beleid is in het algemeen gericht op de instandhouding van het ruimtelijk beeld in bebouwingslinten (zoals Halfweg). De implicatie van dit beleid is dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van karakteristieke elementen.

De recreatiegebieden ten noorden van de Hoofdweg maken onderdeel uit van deelgebied 11: "Recreatieterreinen". Deze oorspronkelijke caravanterreinen vormen landschappelijk overwegend een gesloten, eentonig en storend element in de omgeving terwijl de terreinen intern te dicht "bebouwd" ogen. De omzetting naar recreatiewoningen is in het algemeen een verbetering. Ruimtelijk beleid is ontwikkeld om op deze terreinen de mogelijkheid te bieden de caravans te kunnen vervangen door recreatiewoningen. Op de terreinen wordt een meer open bebouwingsbeeld nagestreefd terwijl het geheel zich zo onopvallend mogelijk in de landschappelijke omgeving dient te voegen.



*In dit bestemmingsplan wordt binnen de bestaande functies beperkte ontwikkelingsruimte geboden. Op een aantal locaties wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven om de bestemming te wijzigen. Op het moment dat er nieuwe bouwwerken worden opgericht die vergunningplichtig zijn worden de plannen getoetst aan de Welstandsnota.*

### **Landschapontwikkelingsplan (2004)**

In het landschapontwikkelingsplan (LOP) worden het behoud en de ontwikkeling van het eiland uiteengezet. Het LOP is een gemeentelijk beleidsplan en doet op een beleidsmatig niveau uitspraken over hoe om te gaan met het landschap. Het plan biedt een kader voor het toetsen van ruimtelijke ingrepen. Het LOP heeft geen juridische status, maar is wel een toetsend en kaderstellend beleidsdocument.

Voor dit bestemmingsplan is relevant dat in het LOP wordt voorgesteld om intensieve recreatieve activiteiten te concentreren aan de westzijde van het eiland. Aan de oostzijde van het eiland moet ruimte worden behouden voor rust en ruimte voor eigen bewoners en voor de liefhebber.

Voor de recreatieterreinen die gelegen zijn in de binnenduinrand wordt voorgesteld vast te houden aan het uitgangspunt dat de huisjes verscholen liggen in het bos of tussen elzensingels en campings in te passen in het landschap. Verder moet bij inbreidingen de dorpsstructuur versterkt worden.

*Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het LOP.*

### **Toeristische Toekomstvisie Terschelling (2007)**

De toeristische sector is één van de belangrijkste economische sectoren op Terschelling. Om een integraal toetsingskader te ontwikkelen en beleidsdoelstellingen te formuleren is de Toeristische Toekomstvisie opgesteld waarin een aantal beleidsdoelstellingen is geformuleerd. De nota benadert het toerisme vanuit de diverse doelgroepen ten opzichte van de specifieke toerisme- en recreatievormen en het landschap.

Ten aanzien van ruimtelijk relevante ontwikkelingen geeft de nota het volgende aan:

- de accommodaties voor Bed en Breakfast worden gekoppeld aan de woonbestemming. Gezien het specifieke karakter van de accommodaties is het aanvaardbaar om af te wijken van het concentratiebeleid;
- het beleid ten aanzien van het inwisselen van caravans voor recreatiewoningen blijft ongewijzigd;
- de opschoning van de particuliere verhuur krijgt invulling. De plaatsen die vrijkomen door handhaving worden ingezet voor uitbreiding van andere recreatieve ontwikkelingen;
- in iedere woning moet het mogelijk zijn om recreatieappartementen te realiseren;
- voor het eiland als geheel is een wijzigingsbevoegdheid binnen de agrarische bestemming opgenomen die ruimte biedt tot maximaal 11 hectare voor uitbreiding van verblijfsrecreatieve terreinen. Een goede landschappelijke in-

- passing geldt als randvoorwaarde;
- in het hoogseizoen mag een deel van de 11 hectare, zonder het verplaatsingscriterium toe te passen, worden gebruikt voor het toeristisch kamperen, aansluitend aan nu reeds bestaande kampeerterrainen;
  - het vergroten van de ruimte voor een ruimere opzet van de jaarstandplaatsen. Het aantal plaatsen neemt niet toe en de kwaliteit wordt verbeterd;
  - camperplaatsen worden niet ontwikkeld;
  - kamperen bij de boer wordt mogelijk.

*Het bestemmingsplan biedt ruimte voor bed and breakfast en recreatieappartementen in woonhuizen en voor de uitbreiding van kampeerterrainen.*

### **Beleidsregels kamperen**

In aanvulling op de toeristische toekomstvisie is het beleid ten aanzien van kamperen nader uitgewerkt in de notitie 'Beleidsregels kamperen' (2008). De basis voor deze beleidsregels is de 'Kampeerverordening gemeente Terschelling'. Hierin wordt het gemeentelijke beleid verwoord ten aanzien van groeimogelijkheden, kampeervormen, de toelaatbaarheid van jaarplaatsen en jeugdkampeerterrainen, de afmetingen en de vorm van caravans, de bovengrens van beschikbare jaar- en seizoenstandplaatsen, de herverkaveling en opsplitsing van kampeerterrainen, permanente bewoning en randbeplanting rondom kampeerterrainen.

Ten aanzien van kamperen gelden de volgende beleidsregels:

- Kampeervergunningen worden verleend voor die terreinen die in het bestemmingsplan uitsluitend of mede als kampeertrein (Recreatie - 1) zijn aangewezen en de terreinen waar op basis van het zogenaamde overgangsrecht aan kampeermiddelen standplaats mag worden geboden.
- Op alle bestemde kampeerterrainen / percelen met de bestemming Recreatie - 1 is het toegestaan jaarstandplaatsen in te nemen.
- Voor het gehele eiland geldt de restrictie dat de op 1 juni 2001 op Terschelling aanwezige en in kampeervergunningen vergunde jeugdkampeerterrainen in aantal en omvang niet mogen toenemen
- Voor een caravan op een jaarstandplaats geldt een maximale grootte van 45 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte 3.30 meter. De caravan moet verplaatsbaar zijn. Maximaal 15% van de oppervlakte van het gedeelte dat in de kampeervergunning voor de plaatsing van jaar- en seizoenstandplaatsen is aangewezen mag met caravans worden ingevuld.
- Voor Terschelling geldt een bovengrens aan de beschikbare ruimte voor jaar- en seizoenstandplaatsen of bouw van recreatiewoningen. Totaal is 70.1536 m<sup>2</sup> kampeerareaal beschikbaar. Circa de helft van deze oppervlakte is beschikbaar voor het innemen van jaar- en/of seizoenstandplaatsen of bouw van recreatiewoningen. Via een wijziging van een agrarische bestemming naar Recreatie - 1 kan kampeerareaal worden verplaatst naar planologisch daartoe geschikt geachte percelen. In de bestemmingsplannen is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen Deze m<sup>2</sup> zijn onderling verhandelbaar.
- De gemeente Terschelling werkt niet mee aan planologische opsplitsing van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingsvlakken.
- Dit geldt zowel voor de bestemming Recreatie 1 (kampeerterrainen) als voor de bestemming Recreatie - 2 (recreatiewoningenterreinen). Per Recreatie - 1 terrein (bestemmingsvlak) zal derhalve ook maar 1 kampeervergunning aan de rechthebbende worden verstrekt.
- Het permanent bewonen van kampeermiddelen en recreatiewoningen op Recreatie - 1 en Recreatie - 2 terreinen is niet toegestaan

- Op Recreatie - 1 terreinen die geheel of gedeeltelijk met jaarstandplaatsen zijn ingevuld dient het gedeelte dat is ingevuld met en/of is aangewezen voor deze jaarstandplaatsen visueel aan het zicht te worden onttrokken door randbeplanting. Dit om een zo optimaal mogelijke landschappelijke inpassing te realiseren

*Voor zover relevant zijn deze beleidsregels in dit bestemmingsplan verwerkt.*

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

### 4. 1. Ecologie

#### ***Normstelling en beleid***

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige ecologische waarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

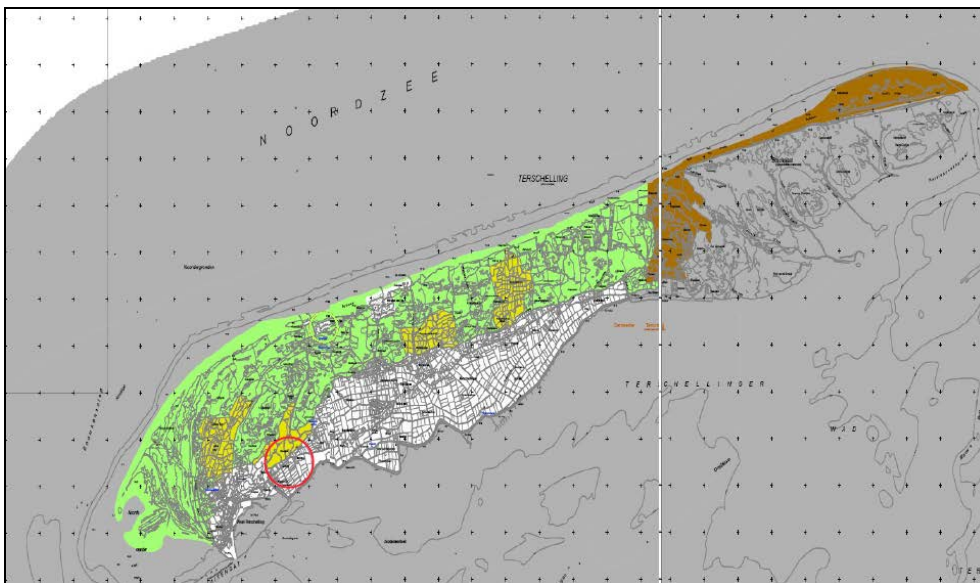
#### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

#### Voortoets

Om een inschatting te maken van de mogelijke (negatieve) effecten van het bestemmingsplan op de kwalificerende natuurwaarden in en nabij het plangebied is een voortoets<sup>1)</sup> uitgevoerd (zie bijlage). De voortoets geeft op een kwalitatieve wijze aan of (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden Waddenzee, Noordzeekustzone en Duinen Terschelling met zekerheid kunnen worden uitgesloten. Indien dit niet het geval is (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten), dan dient een passende beoordeling te worden opgesteld waarin de omvang van effecten nauwkeurig wordt bepaald.

Halfweg en Hee grenzen direct aan het duingebied, dat onderdeel is van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling (zie figuur 3).

<sup>1)</sup> Ecologische voortoets; Toetsing bestemmingsplan dorpen en verblijfsrecreatiegebieden Terschelling aan de Natuurbeschermingswet (maart 2011); Oranjewoud bv Heerenveen.



**Figuur 3.** Begrenzing van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling in geel, groen en bruin (kleuronderscheid geeft aan of gebied valt onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of beide). De Natura 2000-gebieden Noordzeekustzone en Waddenzee zijn weergegeven in grijs (bron: [www.synbiosys.alterra.nl/Natura2000/gebiedendatabase](http://www.synbiosys.alterra.nl/Natura2000/gebiedendatabase)).

De ecologische voortoets constateert voor het plangebied het volgende. Het aangrenzende duingebied strekt zich uit in noordelijke richting en behoort grotendeels tot het habitatype Grijze duinen. Het gebied aan de westzijde van Hee en direct grenzend aan Halfweg bestaat grotendeels uit (naald)bos. Het bos maakt geen deel uit van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000. Ter hoogte van de Badweg-West ligt een open duingebied, met de habitattypen Witte duinen (H2120) en Grijze duinen (H2130). Het bos wordt doorsneden door diverse wandel- en fietspaden. In het open duingebied bij Halfweg ligt een uitkijkpunt. Ter hoogte van de Steedenweg ligt het duinmeertje van Hee. Dit is een permanent watervoerend meer, dat ontstaan is ten gevolge van zandwinning voor aanleg van de Waddendijk. Het meer is ingericht als recreatieplas, waarin ook kan worden gezwommen. Het meertje maakt geen onderdeel uit van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling. In de ruime omgeving van het plangebied zijn bij de tellingen door Staatsbosbeheer afgelopen decennia geen broedvogels aangetroffen waarvoor instandhoudingsdoelen gelden. Het poldergebied ten zuiden van Halfweg vormt een slaapplek voor enkele steltlopers. Hier verzamelen zich tijdens hoogwater groepen van Scholekster, Wulp en Groenpootruiter. De Smient is verspreid aanwezig in dit deel van het poldergebied.

In het plangebied worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden, welke in de bijlage voor Halfweg - Hee specifiek zijn omschreven. Vervolgens is in de voortoets aangegeven welke effecten van die ontwikkelingen uitgaan op de omliggende Natura 2000-gebieden. De specifieke tekst in de ecologische voortoets in de bijlage met betrekking tot Halfweg - Hee wordt hier herhaald en ingelast beschouwd.

*De mogelijkheden voor ontwikkeling en functieverandering die het bestemmingsplan biedt, zijn uitsluitend van toepassing buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden. Een directe (fysieke) aantasting van het verspreidingsgebied van habitattypen of soorten waarvoor instandhoudingsdoelstellingen gelden is daarom niet aan de orde.*

*De geboden mogelijkheden kunnen leiden tot een beperkte toename van de uistraling van licht, geluid en menselijke aanwezigheid naar de omgeving. Omdat in de directe omgeving geen hiervoor gevoelige (vogel)soorten aanwezig zijn, leidt dit zeker niet tot significante verstoring.*

*Ten gevolge van het bestemmingsplan zijn negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling, Waddenzee en Noordzeekustzone uitgesloten.*

#### **4. 2. Archeologie en cultuurhistorie**

##### ***Normstelling en beleid***

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

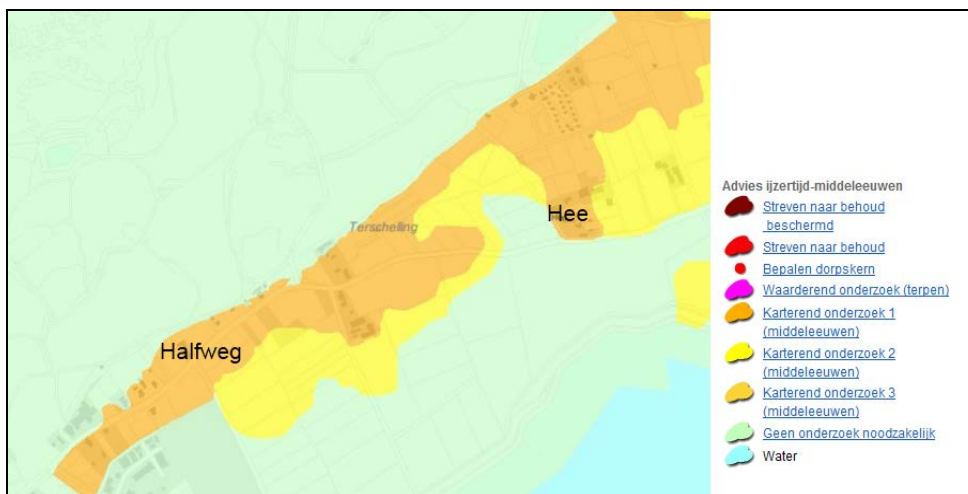
In november 2003 hebben Provinciale Staten van Friesland de Nota Erfgoed Deelnota Archeologie 2004-2007 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat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

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

##### ***Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan***

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geeft voor de periode Steentijd-vroege Bronstijd aan dat nader onderzoek op Terschelling voor deze periode niet noodzakelijk is.

Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen (figuur 4) geldt voor het plangebied dat een karterend onderzoek 1 noodzakelijk is in het geval van nieuwe ontwikkelingen.



Figuur 4. Fragment FAMKE periode IJzertijd-Middeleeuwen

Dit betekent dat de provincie bij ingrepen van meer dan 500m<sup>2</sup> de uitvoering van een karterend archeologisch onderzoek aanbeveelt. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening moet worden gehouden. Worden er een of meerdere vindplaatsen aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats.

*Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden, en het ontwikkelingsgebied meer dan 500 m<sup>2</sup> omvat, is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op dit moment is er vanuit archeologie geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.*

#### 4. 3. Water

##### **Normstelling en beleid**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). 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 desbetreffende projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

##### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Om de specifieke waterhuishouding van Terschelling in beeld te brengen is in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied (2008) een watersysteemanalyse opgesteld. Hieruit blijkt dat de oppervlaktewaterhuishouding geheel wordt gestuurd door neerslag en verdamping en door afvoer via de polder en de duinsloten naar zee. Hierdoor is er 's zomers kans op mogelijke watertekorten, en kan 's winters bij ongunstig tij en extreme neerslag wateroverlast ontstaan.

Vanwege relatief lage polderpeilen ten opzichte van zeewaterstanden is deze tijdelijke wateroverlastproblematiek op Terschelling eerder en vaker aan de orde dan op de andere Friese eilanden. In de watersysteemanalyse zijn knelpunten gekoppeld aan de functietoekenning van gebieden. De knelpunten liggen in het algemeen vooral op het gebied van hydrologie en waterkwantiteit. Om de knelpunten te kunnen oplossen is uitgegaan van de verwachte situatie in het jaar 2050. De watersysteemanalyse is de basis geweest voor het uitvoeren van een aantal concrete maatregelen om de genoemde wateroverlast, ook in de toekomst, tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen.

In het kader van dit bestemmingsplan is advies gevraagd aan het Waterschap Fryslân. Naar aanleiding daarvan is de reserveringszone bij de dijk opgenomen in het plan evenals een geurcontour rondom de rioolwaterzuiveringsinstallatie (nabij het bedrijventerrein).

*Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande dag-recreatieve mogelijkheden uit te breiden ten koste van de agrarische bestemming. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheid zullen de consequenties voor de waterhuishouding opnieuw moeten worden beoordeeld ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)).*

#### **4. 4. Milieuzonering**

##### ***Normstelling en beleid***

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt, vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst op hun invloed op de in het plangebied aanwezige bedrijvigheid. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de richtlijnen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

##### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

In het plangebied bevinden zich twee horecavoorzieningen: Hotel Bornholm aan de Hoofdweg 4 en 6 in Halfweg en restaurant Isola Bella aan de Hoofdweg 17. De belangrijkste veroorzaker van mogelijke milieuhinder is het bedrijventerrein Nieuwe Dijk dat direct ten zuiden aan het plangebied grenst. Het bedrijventerrein is voor bedrijven die in de dorpskommen geen of onvoldoende ontwikkelingsruimte hebben gehad. Dat vraagt een zonering tot de meer lichte bedrijvencategorieën op de noordelijke percelen van het bedrijventerrein.

In dit bestemmingsplan is voor enkele percelen van de agrarische grond een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar sport of recreatie-1. Als er gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van het hotel en de overige functies, en de daarbij horende richtlijnafstand (10 meter voor hotels en 30-50 meter voor kampeerterreinen. Voor de overige wro-zones geldt ook dat, indien er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid de ontwikkeling moet worden getoetst aan de omliggende functies.



#### 4. 5. Bodem

##### ***Normstelling en beleid***

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

##### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke ontwikkelingen voorzien. Wel worden er in de regels mogelijkheden geboden voor verbouw, uitbouwen of vernieuwing van de bestaande woningen. Deze ontwikkelingen zijn echter dermate kleinschalig dat nader onderzoek naar de situatie van de bodem op dit moment niet aan de orde is. Voor delen van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid die op de verbeelding is aangeduid als "wro-zone". Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid is nader onderzoek naar de situatie van de bodem aan de orde.

#### 4. 6. Geluid

##### ***Normstelling en beleid***

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones, of bij een functiewijziging, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde (voor wegverkeerslawaai 48 dB). Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

##### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

De belangrijkste voertuigbewegingen in het plangebied, gaan over de Hoofdweg. Ter plaatse van de buurtschap Halfweg, is komend vanuit West-Terschelling sprake van de hoogste intensiteit. Het wegverkeer is dan ook de belangrijkste veroorzaker van geluidhinder. Uit metingen op de Hoofdweg blijkt dat 19% tot 26% uit vrachtverkeer bestaat. Het personenautoverkeer bestaat op de Hoofdweg voor 65% uit eilander auto's en voor 35% uit toeristenverkeer. Op basis van de verkeersintensiteiten blijkt dat zich op Terschelling situaties voordoen waarbij de geluidsbelasting op de gevel boven de 48 dB is gelegen. Er doen zich echter geen saneringssituaties wegverkeerslawaai voor. De voorkeursgrenswaarde rond de Hoofdweg is in beginsel randvoorwaarde-stellend voor de nieuwe invulling.

Daarnaast is de verblijfsrecreatie een bron van geluidemissie. Er is echter geen sprake van normoverschrijding op basis van de normen uit de *Wet geluidhinder* en de *Wet Milieubeheer*.

De verblijfsrecreatieve terreinen liggen bovendien zodanig, dat er sprake is van een geluidssituatie die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk.

Daar waar een wijzigingsbevoegdheid geldt die op de verbeelding is aangeduid als “wro-zone” moet, op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid, worden beoordeeld of er wordt voldaan aan de eisen uit de Wet Geluidhinder.

#### **4. 7. Luchtkwaliteit**

##### ***Normstelling en beleid***

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit ‘niet in betekende mate’ (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

##### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

In de Rapportage “Besluit Luchtkwaliteit 2004” van de provincie Fryslân is aangegeven dat slechts op twee locaties in Fryslân de normen voor zwevende deeltjes worden overschreden. Deze locaties bevinden zich niet op Terschelling. Daarnaast worden er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bij recht toegestaan, die een nadelig effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit.

#### **4. 8. Externe veiligheid**

##### ***Normstelling en beleid***

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

##### ***Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan***

Op Terschelling komen geen bedrijven voor die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen. Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen is er op Terschelling geen sprake van een knelpunt wat betreft externe veiligheid. Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vindt slechts op één locatie plaats. Van het vaste land naar het eiland loopt een gasleiding, die bij Oosterend op het eiland uitkomt. Rondom deze gasleiding geldt een veiligheidszone die bij nieuwe ontwikkelingen in acht moet worden genomen.

*Vanuit externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.*

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

### 5. 1. Kader gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 3 is het huidige gemeentelijke beleid al aan de orde gekomen. Het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleid sluit hierop aan. Het betreft met name:

- in de *Toeristische toekomstvisie Terschelling* (januari 2007) is aangegeven dat de concentratie van verblijfsrecreatie onder andere in Halfweg/Hee plaatsvindt;
- op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor verblijfsrecreatie die dit plan biedt, worden de ontwikkelingen aan deze visie en aan de welstandsnota getoetst;
- voor jaarstandplaatsen van stacaravans bestaat de mogelijkheid om deze om te zetten naar recreatiewoningen;
- permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
- nieuwe woningen zijn uitsluitend bedoeld voor mensen die sociaal-economisch aan Terschelling zijn verbonden.
- binnen de woonbestemming is het met een omgevingsvergunning toegestaan om een bed en breakfast of een recreatieappartement te realiseren;
- binnen de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die onder specifieke voorwaarden ruimte biedt voor uitbreiding van verblijfsrecreatieve terreinen (maximaal 11 hectare voor het hele eiland) waarbij een goede landschappelijke inpassing als randvoorwaarde geldt.

### 5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied

Het bestemmingsplan Halfweg - Hee betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Dit plan geeft een adequate juridisch-planologische regeling voor de in het plangebied voorkomende functies. Ontwikkelingen die zich voordoen zijn perceelsgebonden. Het perspectief ligt in een gebied met een duidelijk accent op de kampeersector. Daarnaast is er met Hotel "Bornholm" tevens sprake van een hotelfunctie, die met de nieuwbouw met appartementen zijn grenzen heeft bereikt. De mogelijkheden voor uitbreiding van kampeerterreinen zijn, gelet op intussen gegroeide situatie, beperkt tot enkele direct aan bestaande campings grenzende terreinen. Verder liggen er bescheiden kansen voor een openluchtrecreatieve voorziening en voor de instandhouding van volkstuinen aan de zuidzijde van de Hoofdweg.

### 5. 3. Functies

De voornaamste functies binnen het plangebied zijn agrarisch, bedrijvigheid wonen, recreatie en horeca. Voor deze functies gelden de volgende uitgangspunten:

#### **Agrarisch**

Binnen het plangebied is de agrarische functie zeer beperkt aanwezig. Dat komt ook omdat de grens nagenoeg om de bestaande verblijfscomplexen en overige bebouwing heen is gelegd. In het plangebied van Hee is

geen (volwaardige) agrarische bedrijvigheid meer. Aangrenzende gronden kunnen hun onbebouwde agrarische functie houden. Met name aan de zuidkant van Halfweg zijn percelen aangewezen die in gebruik zijn als volkstuinen. Ook een ontwikkeling ten behoeve van een openluchtrecreatieve voorziening kan plaatsvinden. Enkele gronden (aansluitend op het complex Eldorado-Schittrum en De Riessen) kunnen mogelijk op termijn in aanmerking komen voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling. Het betreft daarvoor ruimtelijk gezien begrensde percelen. Een goede landschappelijke inpassing die past bij het gesloten singelkarakter van het gebied is dan vereist. Ook zal in voorkomende gevallen gelet worden op een goede ruimtelijke inpassing. De gemeente stelt daarvoor de randvoorwaarden vast.

### **Bedrijvigheid**

De bedrijvigheid bevindt zich in een voormalige agrarisch bedrijf. Bedrijven in de randsituaties liggen met name landschappelijk en ook qua ontsluiting kwetsbaar. Ook de ligging ten opzichte van de woonbebouwing kan kritisch zijn. In alle gevallen vragen de bedrijven een op-maat bestemming, die voor wat betreft de bebouwing is vastgelegd in bouwvlakken.

### **Wonen**

Het wonen komt in het plangebied voor in de vorm van woningen bij de (kampeer)bedrijven en enkele verspreid liggende woningen. Bij de woningen is de huidige situatie uitgangspunt met mogelijkheden voor uitbouwen en bijgebouwen. Tevens liggen er mogelijkheden voor beroep of bedrijf aan huis: lichte vormen van bedrijvigheid die goed bij de woonfunctie passen. Daarmee is ontwikkelingsruimte voor de woonfunctie mogelijk, mits passend in het ruimtelijk beeld. Ook wordt ruimte geboden voor een combinatie met logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast en recreatieappartementen.

### **Horeca**

#### ▪ *horecafuncties: afstemmen op verschillende functies*

De horeca komt in Halfweg - Hee zowel in de vorm van logiesverstrekking voor, als in de vorm van restaurants. Gelet op de verschillen in uitstraling bestaan daarvoor drie categorieën aan horecabedrijven die apart worden geregeld:

- categorie 1: spijs- en maaltijdverstrekkers;
- categorie 2: drankverstrekkers;
- categorie 3: logiesverstrekkers.

Combinaties van deze categorieën komen ook voor en daarmee wordt rekening gehouden.

Een toename van het aantal horecabedrijven wordt in het plangebied niet voorzien. Gelet op de ruimtelijke situatie te midden van bestaande bebouwing is uitgegaan van een conserverende bestemming. In uitzonderingssituaties kunnen logiesverstrekkende horecabedrijven via een aparte beoordeling voor kwalitatieve verbeteringen met maximaal 20% uitbreiden.

In voorkomende gevallen wordt gekeken naar een goede inpassing van zo'n uitbreiding in zijn omgeving.

In het plangebied heeft de pizzeria aan de Hoofdweg 17 een aanduiding categorie 1 (spijs- en maaltijdverstrekkers). Bij het hotel-restaurant op Hoofdweg 6 is horeca in de categorieën 1 en 3 toegestaan. Hiermee wordt zowel de hotelfunctie als de restaurantfunctie vastgelegd.

### **Recreatie**

Het recreatiewoningterrein in Hee (op camping De Riessen) krijgt in het bestemmingsplan een maatbestemming. Dat wil zeggen dat het aantal recreatiewoningen per terrein, de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling worden vastgelegd. Het gaat hier vooral om het behoud van de samenhang van relatief kleinschalige recreatiewoningen. Als er iets veranderd moet worden, kan dit alleen voor alle recreatiewoningen op het betreffende terrein. Zo blijft het uniforme bebouwingsbeeld bewaard.

### **Kampeerterreinen**

#### ▪ *stabilisatie en kwaliteitsverbetering op campings*

De buurtschappen Halfweg en Hee kennen diverse campings die zowel voor toeristische kampeermiddelen worden gebruikt, als voor vaste vormen van kampeerrecreatie: met name stacaravans en daarnaast ook op enkele terreinen chalets. Voor het beleid aangaande de kampeerterreinen gelden de *Beleidsregels kamperen* (2008). Deze zijn gericht op stabilisatie van het aantal logiesplaatsen voor de kampeersector als geheel met daarnaast mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging. Verder wordt ruimte geboden voor dienstverlening aan de gasten.

#### ▪ *locatiegebonden ontwikkelingsgebieden*

Voor de kampeerterreinen geldt algemeen dat in een aantal gevallen uitbreiding mogelijk is. Omdat dit gebonden is aan een aantal situaties, worden daarvoor aparte wijzigingsprocedures gebruikt. De raad stelt daarvoor met dit bestemmingsplan de randvoorwaarden vast. Op die wijze kunnen kampeerterreinen op de volgende twee manieren worden uitgebreid:

- een kampeerterrein kan qua oppervlak uitbreiden als het aantal jaarstandplaatsen gelijk blijft. Hierdoor ontstaan ruimere kavels op het kampeerterrein rondom de caravans. De uitbreiding van kampeerterreinen mag alleen worden gebruikt voor een herinrichting van het kampeerterrein, al dan niet ten behoeve van een kwaliteitsverbetering;
- een kampeerterrein kan uitbreiden als een kampeerterrein op een andere locatie wordt gesaneerd. De uitbreiding mag niet worden gebruikt om de gezamenlijke oppervlakte van de jaarstandplaatsen van beide terreinen te vergroten. Het totale aantal jaarstandplaatsen blijft daarmee gelijk.

De locaties die binnen dit plangebied hiervoor in aanmerking komen, zijn op de verbeelding aangeduid door middel van een 'wro-zone 6'. Afhankelijk van de situatie ter plaatse kan de toepassing van een van de genoemde wijzigingsbevoegdheden aan de orde komen.

#### **5. 4. Ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten**

In ruimtelijk-landschappelijke zin manifesteren de buurtschappen Halfweg en Hee zich vooral als verblijfsgebied dat binnen het kleinschalige singelgebied ligt, te midden van agrarische gronden. Dit bestemmingsplan reserveert, op grond van het eerder ingezette toeristische beleid (*Toeristische toekomstvisie Terschelling*), ontwikkelingsruimte voor de kampeersector op een tweetal locaties die aansluiten bij de concentraties in Hee. De ontwikkelingszones dienen visueel aan het zicht te worden onttrokken door randbeplanting. Dit om een zo optimaal mogelijke landschappelijke inpassing te realiseren. Binnen het bestemmingsplan is door middel van een wijzigingsbevoegdheid aangewezen voor welke (open) gebieden een functie/ bestemmingswijziging mogelijk is. In ruimtelijke zin is een passende situering en hoofdvorm uitgangspunt.

#### **5. 5. Relaties omgeving**

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende omgevingsaspecten aan bod gekomen. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die het plan biedt, moeten nieuwe ontwikkelingen afzonderlijk aan de omgevingsaspecten worden getoetst. In voorliggende situatie is voornamelijk het milieuaspect (Hoofdweg, relatie omliggende functies) van belang. In de verkeersstructuur worden geen veranderingen voorzien.

## **6. PLANBESCHRIJVING**

### **6. 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.

### **6. 2. Toelichting op enkele algemene regels**

#### **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.

#### **Overgangsbepaling**

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning 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 worden voor de verwerking 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.

#### **Saneringsregeling**

Er is wel een mogelijkheid geboden om volledige nieuwbouw te plegen. Dit is bedoeld om grotere bouwwerken te vervangen door een kleiner bouwwerk, waarmee in planologische en landschappelijke zin een winst wordt behaald.

Alle bebouwing op een perceel dat onder de werking van het overgangsrecht valt en dat ooit met een bouwvergunning is geplaatst, mag eenmalig in zijn geheel worden vervangen tot maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van die bebouwing. Illegaal aanwezige bouwwerken worden hierbij niet meegerekend, omdat daarmee ooit gepleegde illegale bouw alsnog beloond zou worden met een herbouwrecht.

### **Algemeen gebruiksverbod evenementen en voorstellingen**

De gemeente Terschelling geeft binnen haar grondgebied ruimte voor het organiseren van evenementen en voorstellingen. Omdat de gemeente mee wil kijken naar de plek, de omvang en invloed op de omgeving, geldt er echter een algemeen gebruiksverbod. Middels een afwijking is het mogelijk om van dit verbod af te wijken. Hiermee kan worden toegestaan om evenementen en voorstellingen te organiseren met een maximum van 6 weken/42 dagen per jaar. De organisator mag deze 6 weken naar keuze invullen; er kan gekozen worden voor een aaneensluitende periode van zes weken, maar ook voor twaalf halve weken of 42 keer één dag.

### **Bedrijf/bedrijfswoning en wonen/recreatieappartement**

Bedrijfswoningen zijn planologisch onlosmakelijk verbonden aan het bedrijf ten behoeve waarvan deze zijn gerealiseerd. Een recreatieappartement in een woning is planologisch onlosmakelijk verbonden met de woning. Kadastrale scheiding of scheiding in eigendom doet daar niets aan af. De regels van de bestemming blijven onverminderd van kracht voor het bestemmingsvlak als geheel.

## **6. 3. Toelichting op de bestemmingen**

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen.

### **Agrarisch**

In het plangebied bevinden zich meerdere percelen met de bestemming "Agrarisch". De gronden zijn bedoeld voor agrarische doeleinden. Binnen de bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' de parkeergelegenheid voor de aangrenzende horecagelegenheid geregeld. De volkstuinen die binnen de agrarische bestemming ten zuiden van de hoofdweg voorkomen, zijn ook specifiek aangeduid.

Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de open polder en het elzensingellandschap, is in dit gebied nevens geschikt aan de landbouwkundige functie. Bij de invulling van dit streven zal het *Landschapsontwikkelingsplan 2004* leidraad zijn.

Binnen deze bestemming is voor een aantal percelen een wijzigingsbevoegdheid gelegd, aangeduid als 'wro-zone-'. Hierdoor is het onder voorwaarden mogelijk om de bestemming te wijzigen naar "Sport", "Recreatie - 1" en "Recreatie-2". In het vorige hoofdstuk is op de uitgangspunten daarvoor ingegaan.

De agrarische bestemming kan worden gewijzigd naar een recreatieve bestemming, waarmee invulling wordt gegeven aan de *Toeristische Toekomstvisie Terschelling*. De verruiming van een bestaand kampeerterrein mag alleen worden benut om te komen tot een herinrichting van het bestaande terrein. In het voorgaande hoofdstuk is dat al aan bod gekomen. Dagrecreatieve voorzieningen kunnen eveneens via een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.



**Bedrijf**

In het plangebied bevindt zich een bedrijf op het adres Hee 6a. Het betreft een bedrijf voor de opslag en stalling van caravans en dergelijke. Voor de bedrijfswoning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10 meter. Voor de bedrijfsgebouwen is een goothoogte van 4 meter toegestaan en bedraagt de bouwhoogte eveneens 10 meter. Voor aan- en uitbouwen geldt een goothoogte van maximaal 3 meter.

De bedrijfsbestemming kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden gewijzigd naar "Wonen".

**Bos**

Langs de binnenduinrand bij Halfweg zijn bosstroken of bospercelen aangeduid met de bestemming "Bos". Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de (elzen)singels en (elzen)bosjes. Voor een aantal activiteiten, in de planregels genoemd, is een omgevingsvergunning nodig. Behoud van het karakter van de bospercelen staat voorop. Het onderhoud van de singels en de bosjes, waaronder het verwijderen en herplanten ten behoeve van de instandhouding en/of het herstel van het landschapselement, is toegestaan onder het normale onderhoud en beheer van de gebieden.

**Horeca**

In het plangebied is horeca aanwezig op Hoofdweg 4/6 en 17. In de verbeelding is de toegestane horecacategorie aangeduid. Bij horeca categorie 1 gaat het om spijsverstrekkers die in beginsel alleen overdag en 's avonds zijn geopend en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken, bij categorie 3 gaat het om logiesverstrekking. Een complex losstaande recreatieverblijven bij Hotel Bornholm is door middel van een apart bouwvlak bestemd en op de verbeelding aangeduid.

Zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen deze bestemming kunnen de bouwvlakken qua situering worden aangepast. Een sterke ontwikkeling is gelet op de aanwezige situatie niet aan de orde.

De bestemming kan - indien er sprake is van een geschikte situatie - worden gewijzigd in een woonbestemming. De bestemmingsplanregels bieden tevens ruimte voor het tijdelijk huisvesten van personeel.

**Natuur**

Ten noorden van de percelen Hoofdweg 7, 8, 9 en een deel van 10 ligt een strook met de bestemming "Natuur". Deze strook sluit aan op het achterliggende duingebied. Binnen deze bestemming wordt extra bescherming geboden aan het behoud en de versterking van de aanwezige landschappelijke waarden (duinen). Een bestaand recreatieverblijf ten noorden van Hoofdweg 7 is als zodanig aangeduid. Voor dit recreatieverblijf geldt een maximale oppervlakte van 55 m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte van 3 meter.

**Recreatie 1 (kampeerterrein)**

De kampeerterreinen bij Duinweg Halfweg 2 en Hoofdweg 8, 10, 14 en 19, en Duinweg Hee 1, 3, 7 en 9 hebben de bestemming "Recreatie -1 (kampeerterrein)." Binnen deze bestemming zijn zowel toeristische kampeer-

middelen geregeld, als de seizoensgebonden kampeermiddelen (als stacaravans).

Daarbij is geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte van de jaarstandplaatsen niet meer mag bedragen dan de op de verbeelding per bestemmingsvlak aangegeven oppervlakte.

Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal toeristische plaatsen per kampeerterrein. In de provinciale verordening (artikel 6.1.1. is echter een maximum van 200 standplaatsen per kampeerterrein toegestaan. Om hier (door middel van een wijzigingsbevoegdheid) van af te wijken moet een ontheffing worden aangevraagd op basis van artikel 6.3.2. van de Verordening Ruimte.

De maximale oppervlakte van een stacaravan is 45 m<sup>2</sup>. De maximale bouwhoogte van een stacaravan is 3,30 meter. Per stacaravan is één berging toegestaan.

Binnen deze bestemming mag bedrijfsbebouwing worden opgericht (sanitaire voorzieningen, ruimte voor kantines, beheergebouwen) tot maximaal 3% van de oppervlakte van het terrein. Verder gelden maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 10 meter, gericht op een kleinschalig karakter (één bouwlaag met kap). Door middel van een aanduiding is aangegeven waar een recreatieverblijf is toegestaan. De bedrijfswoningen zijn binnen een bouwvlak geregeld. Onder voorwaarden kan de bestemming worden gewijzigd naar "Recreatie-2" of "Agrarisch".

### **Recreatie 2 (recreatiewoningenterrein)**

De recreatiewoningterreinen aan de Duinweg 7 en Steedenweg 6 hebben de bestemming Recreatie-2. Daarnaast is nog een aantal individuele percelen aan de Hoofdweg, globaal tussen nr. 10a en 13 onder de bestemming Recreatie-2 gebracht. De recreatiewoningen bestaan overwegend uit een bouwlaag met aan kap; de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,8 en 7 meter is daarop afgestemd. De hoogteregeling in de planregels is afgestemd op de aanwezige kleinschalige vorm in een lage verschijningsvorm. Wanneer binnen de bestemming een bedrijfswoning is toegestaan, is dat door middel van een aanduiding binnen een bouwvlak aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk 3,5 en 10 meter.

### **Recreatie- Recreatiewoningen 2 (binnenduinrand)**

De recreatiewoning aan Hee 2 in Hee heeft de bestemming "Recreatie - Recreatiewoning - 2 (binnenduinrand)". Binnen deze bestemming is een recreatiewoning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,8 en 7 meter. Er geldt een vergunningplicht voor het verwijderen van bomen en/of houtgewas.

### **Sport**

Het terrein tegenover Hoofdstraat 6 en 8, en het pand op nummer 8a hebben de bestemming "Sport". De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor een midgetgolfbaan met speelterrein en de daarbij behorende gebouwen. Het aanwezige gebouw voor de midgetgolfbaan is door middel van een bouwvlak geregeld en afgestemd op de aanwezige situatie.

**Verkeer**

De ontsluitingswegen in het plangebied vallen onder de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht. Door middel van een aanduiding zijn de onverharde wegen van landenschappelijke waarde aangeduid.

**Verkeer - Fiets- en voetpaden**

Het vrij liggende fietspad naast de Badweg naar Paal 8 heeft de bestemming "Verkeer - Fiets- en voetpaden". Dit is conform de aanwezige situatie.

**Wonen**

De bestemming "Wonen" geldt voor alle (permanent bewoonde) woningen in het plangebied. De planregels bieden ruimte voor een combinatie met de uitoefening van een vrij beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. De woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10 meter. In een incidenteel geval is op het erf sprake van een recreatieverblijf. Daar waar dat is toegestaan is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Overeenkomstig de planuitgangspunten is het niet toegestaan om de woning voor recreatieve bewoning te gebruiken, noch mogen de vrijstaande recreatieverblijven als permanente woning worden gebruikt. Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits alle woningen een minimale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> hebben.

Voor de woningen kan onder verwijzing naar de planregels het volgende worden opgemerkt.

*Omvang*

De woonhuizen zijn conform de bestaande omvang vastgelegd door een bouwvlak op de verbeelding op te nemen. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken en kan een woonhuis worden vergroot met 20%, tot maximaal 150 m<sup>2</sup>. Het voordeel van deze regeling is dat het karakteristieke bebouwingsbeeld van huizen met verschillende omvang, bewaard kan blijven. Woningen waarvoor in het vorige bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt van de zogenoemde 20%-regeling behouden het recht om deze regeling alsnog toe te passen.

*Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen*

Bij ieder woonhuis (hoofdgebouw) mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een recreatieverblijf is maximaal 55 m<sup>2</sup>. Op een erf waar één recreatieverblijf aanwezig is, mag bij recht vanuit de bouwregels maximaal 95 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Voor twee recreatieverblijven geldt een maximum van 100 m<sup>2</sup>. In dat geval mogen geen andere bijgebouwen worden bijgebouwd. Met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mag tot maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen e.a. worden gerealiseerd. Dit is een absoluut maximum. De afwijking kan worden toegestaan als aan een aantal ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden kan worden voldaan. Van belang is daarbij dat gestreefd wordt naar een goede ruimtelijke kwali-

teit van de erfbebouwing in relatie tot het bijbehorende woonhuis. De bijgebouwen e.a. moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn en qua vormgeving, materiaal en kleur aansluiten bij het woonhuis, zodat er sprake is van een ruimtelijke eenheid. Bovendien moet er sprake zijn van kwaliteit in relatie tot het omliggende gebied, waaronder het open polderlandschap. De beleving van de dorpen vanuit de polder mag niet aangetast worden door afwijkende bouw van bijgebouwen e.a. op achtererven.

#### *Functies bij wonen*

Naast de woonfunctie mag onder voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Daarbij gelden de volgende criteria:

- er mag niet worden bijgebouwd;
- er mag geen verkeersaantrekkende werking zijn;
- parkeren is op eigen erf geregeld;
- het permanente woongedeelte van de woning bedraagt minimaal 75 m<sup>2</sup>.

#### *Recreatieappartementen*

Het gebruik van een deel van de woning voor recreatieappartementen is toegestaan onder voorwaarde dat de oppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor permanente bewoning, minimaal 75 m<sup>2</sup> moet zijn. Het gebruik van bijgebouwen als recreatieverblijf is alleen toegestaan waar dat is aangeduid. Ook is het toegestaan een Bed and breakfast te exploiteren bij een woning. In dat geval mogen er maximaal 10 slaappleaatsen worden gerealiseerd.

#### *Recreatieve bewoning woonhuizen*

Het gebruik van een woning als tweede woning of als recreatiewoning is niet toegestaan. Recreatieve bewoning waarvan het gebruik reeds plaatsvond op 1 juni 1994 en sindsdien onafgebroken en door dezelfde persoon/personen is voortgezet vormt daarop een uitzondering. Van dit persoonsgebonden overgangsrecht is geen sprake meer indien het recreatieve gebruik wordt beëindigd door inschrijving in het GBA, indien uit gegevens van het Kadaster blijkt dat de gronden met bijbehorende woning in eigendom aan een derde zijn overgedragen, dan wel indien de gronden en woning op andere wijze aan een derde in gebruik zijn gegeven. Aan gedeeltelijk recreatief verhuren van een woning kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden haar medewerking verlenen.

### ***Dubbelbestemmingen en aanduidingen***

#### **Leiding - Riool**

De rioolleiding langs de Hoofdweg en naar het bedrijventerrein Nieuwedijk heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Riool', naast de basisbestemming (Verkeer). Binnen de op de kaart aangegeven onderhoudsstroken mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de leidingen. Voor werkzaamheden die schadelijk kunnen zijn voor de leidingen is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

**Rioolwaterzuiveringsinstallatie**

De bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de zuidwestkant van Hee is op de verbeelding aangeduid. Rondom de installatie is een geurcontour opgenomen waarbinnen de mogelijkheden met aanvullende regels worden beperkt.

**Vrijwaringszone - Dijk**

Op de gronden nabij de Nieuwedijk is de aanduiding “vrijwaringszone - dijk” opgenomen. Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangegeven bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

Binnen het gereserveerde gebied mogen in principe geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de verbreding en verhoging van de dijk in de weg kunnen staan.

Het Wetterskip Fryslân is beheerder van de dijk. Door middel van de keur van het Wetterskip worden de geboden en verboden geregeld.

Een en ander betekent dat bijvoorbeeld bouwactiviteiten bij bestaande woningen of agrarische bedrijven binnen deze zone altijd de goedkeuring van het Wetterskip moeten hebben. Om die reden zijn alle bouwactiviteiten gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid.

Op het moment dat het definitieve tracé van de vrijwaringszone bekend is zal deze als zodanig worden vastgelegd. Dit bestemmingsplan biedt daarvoor de mogelijkheid middels een wijzigingsbevoegdheid.

## **7. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan is opgesteld vanwege de wens voor een actuele planologische regeling. Over het plan zal het gebruikelijke vooroverleg worden gevoerd met diensten van Rijk en provincie en zal de gelegenheid worden geboden tot indienen van zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens ter inzage worden gelegd (art. 3.8 Wro) en vervolgens de vaststellingsprocedure doorlopen.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan Halfweg Hee is onderdeel van een actualiseringtraject voor de dorpen en recreatiegebieden op Terschelling. Binnen het plan worden alleen perceelsgebonden ontwikkelingen voorzien. De kosten hiervan zijn voor rekening van de eigenaren. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

### **7. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

In dit bestemmingsplan worden geen directe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen worden aangemerkt als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Bro. Daarom is het vaststellen van een grondexploitatieplan op dit moment niet aan de orde. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden moet de afweging tot het al dan niet vaststellen van een grondexploitatieplan voor de specifieke situatie worden gemaakt en in het op te stellen wijzigingsplan worden vastgelegd.

## 8. INSPRAAK- EN OVERLEG

Het bestemmingsplan is aan een aantal overlegpartners toegezonden.

### **VROM-Inspectie**

Er is een overlegreactie ontvangen van de VROM-Inspectie, mede namens het ministerie van I&M. In deze reactie wordt aangegeven dat er geen opmerkingen zijn op het bestemmingsplan.

#### *Reactie*

De overlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Waddenvereniging**

In haar overlegreactie spreekt de Waddenvereniging haar waardering uit voor het in een vroeg stadium bij het bestemmingsplan te worden betrokken. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is zij van mening dat de gemeente Terschelling adequaat is omgegaan met de natuurtoets. Daarbij speelt ook mee, dat de 'beddenboekhouding' in stand blijft. Dat er door dit bestemmingsplan geen kans is op significante effecten voor de Natura 2000 gebieden is in de natuurtoets voldoende aangetoond. De Waddenvereniging heeft dan ook geen bezwaren tegen het bestemmingsplan.

#### *Reactie*

De overlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Provincie Fryslan**

In haar overlegreactie geeft de provincie aan op hoofdlijnen akkoord te gaan met het bestemmingsplan. Wel heeft zij nog een aantal aanvullingen op het bestemmingsplan.

#### *Invullocaties*

Er wordt verzocht om ten aanzien van invullocaties op te nemen dat het woonplan met GS moet worden afgestemd.

#### *Ecologische voortoets*

Ten aanzien van de uitgevoerde voortoets merkt de provincie op dat in de voortoets niet wordt ingegaan op de mogelijke cumulatie met andere onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast wordt aangegeven dat de ontwikkelingen binnen de beddenboekhouding en het Woonplan moet plaatsvinden. In de voortoets ontbreekt echter of deze beddenboekhouding en de uitgangspunten uit het Woonplan binnen de doelstellingen voor de Natura2000-gebieden passen. De conclusie dat de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen niet tot negatieve effecten op Natura2000-gebieden kan niet zonder meer worden getrokken.

Ook ten aanzien van de opmerking dat uitstraling van licht op Natura 2000-gebied door brede boomsingels *moet* worden voorkomen adviseert de provincie te overwegen of de betreffende uitbreidingslocatie voor de kampeerterreinen niet *in te bestemmen*, dan wel de verplichting tot de aanleg van de benodigde singel op te nemen.

#### *Uitbreidingsmogelijkheden recreatie*

Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatieve voorzieningen (kampeerterreinen/ recreatiewoningen) wijst de provincie erop dat uitbreiding van kampeerterreinen is toegestaan tot een maximum van 200 standplaatsen per terrein en bij terreinen met recreatiewoningen een maximum van 50 recreatiewoningen per terrein. Op het moment dat deze aantallen worden overschreden als gevolg van het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheden, zal een ontheffing moeten worden aangevraagd op basis van artikel 6.3.2. van de Verordening Romte.

#### *Reactie*

De gemeente heeft inmiddels besloten in het bestemmingsplan geen invullocaties op te nemen, waardoor de opmerking van de provincie dien aangaande geen aanleiding vormt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor de kampeerterreinen zal de voorwaarde, zoals die in de Verordening Romte is vastgelegd, in de toelichting worden opgenomen. Ook wordt opgemerkt dat ten tijde van het vaststellen van de Natura 2000-gebieden op Terschelling de beddenboekhouding reeds ten volle was benut. Daarom is er vanuit de boekhouding geen extra negatief effect op de Natura2000-gebieden te verwachten.

#### **Staatsbosbeheer**

Staatsbosbeheer (SBB) is van mening dat in een aantal gevallen de ontwikkelingsmogelijkheden, maar ook de bestemmingsregels in meer of mindere mate op gespannen voet staan met de kwaliteiten van het landschap. SBB wil graag weten hoe deze ontwikkelingen binnen het landschapsonwikkelingsplan passen.

Daarnaast is SBB van mening dat het de plannen in algemene zin ten goede zou komen indien in de bestemmingsregels voorwaarden zouden worden opgenomen voor de landschappelijke inpassing bij verandering van functies.

#### Natuur/ specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf

Ten aanzien van de bestemming "Natuur" en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf' merkt SBB op dat het huidige gebouwtje op een beeldbepalende locatie ligt en al geruime tijd niet meer in gebruik is. Het streven zou gericht kunnen worden op sanering van het gebouw en verbetering van de hoofdfunctie natuur en zoals in de toelichting is aangegeven aan extra bescherming en het behoud en versterking van de (onmiskkenbaar) aanwezige landschappelijke waarde.

Voor het huidige gebouw wordt een oppervlakte van 55 m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte van 3 m. aangegeven.



Er wordt niet gesproken over een eventuele dakhelling en maximale nokhoogte. Er zou geen sprake moeten zijn van een vergroting cq. verhoging van het gebouw in de vorm van een kap en er zou uitgegaan moeten worden van de huidige maten als maximale hoogte van het gebouw, indien sanering niet mogelijk is.

#### Bos - Agrarisch - Wro-zone wijzigingsgebied 6

Ten aanzien van de bestemmingen "Bos" en "Agrarisch" en de Wro zone wijzigingsgebied 6 merkt SBB op dat ter hoogte van Halfweg een gebied ligt met de bestemming Bos. Dit bosje is destijds in ruilverkavelingsverband aangeplant als landschappelijk element en visuele afscherming van het achterliggende kampeerterrein. Aan de oostzijde van dit bosje is nu de mogelijkheid geschapen tot uitbreiding van het kampeerareaal (Recreatie 1). Om tot een in de toekomst passend landschapsbeeld te komen, stelt SBB voor hier te kiezen voor een herverdeling van functies, waarbij het bosje grotendeels de bestemming Recreatie 1 krijgt en aan de oostzijde van de voorgestelde bestemmingen Recreatie 1 de oppervlakte bos te compenseren.

#### *Reactie*

De ecologische voortoets zal worden aangepast. De opmerkingen van SBB zullen daarin worden meegenomen.

#### Natuur/ specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf

Het gebouwtje zal niet worden gesaneerd. Wat betreft de maatvoering wordt er bij alle recreatieverblijven van eenzelfde maatvoering uitgegaan. Er is geen aanleiding om daar in dit specifieke geval van af te wijken.

#### Bos - Agrarisch - Wro-zone wijzigingsgebied 6

Onlangs is er bij de gemeente een dergelijk verzoek binnengekomen dat is afgewezen. Om voor de toekomst geen precedent te scheppen wordt ook in dit geval geen medewerking verleend aan het verzoek.

#### **Wetterskip Fryslan**

Het Wetterskip geeft aan dat voor het plangebied Halfweg Hee rekening moet worden gehouden met de primaire kering, de geurcontour rondom de rioolwaterzuiveringsinstallatie, de persleiding, de geurcontour rondom het rioolgemaal en de hoofdwatgang.

#### *Reactie*

In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 dat als uitgangspunt heeft gediend voor dit bestemmingsplan, is de hoofdwatgang niet in het plangebied opgenomen. Binnen de agrarische bestemming wordt de ruimte geboden voor de aanwezigheid van watgangen. Vanwege de beperkte omvang van de persleiding wordt deze niet in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat kleine rioolgemaal vergunningvrij kunnen worden geplaatst worden deze niet bestemd, en niet van een contour voorzien.

Ten aanzien van de primaire kering wordt in het bestemmingsplan een reserveringszone opgenomen. Ook wordt de geurcontour rondom de rioolwaterzuiveringsinstallatie in het bestemmingsplan opgenomen.

## 9. HERVASTSTELLING

Op 29 mei 2012 is door de raad van de gemeente Terschelling het *Bestemmingsplan Halfweg - Hee* vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft bij uitspraak van 19 juni 2013 aan de gemeente opgedragen om binnen 12 weken na uitspraak een nieuw besluit te nemen voor zover het betreft de vernietigde delen van het plan. Voor de inhoud van de overwegingen wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State, die is opgenomen in de bijlage 3 bij deze toelichting.

De regels zijn aangepast. Het gaat om de volgende aanpassing:

- In artikel 3, lid 3.7. sub a onder 4 is de redactie aangepast, omdat de Afdeling van mening is dat de eerdere redactie niet aansloot bij hetgeen de gemeente hiermee heeft bedoeld.

De nieuwe vaststellingsdatum is 23 juli 2013. Deze partiële hervaststelling bestaat uit een aanpassing van de regels en de toelichting van het *Bestemmingsplan Halfweg - Hee*. In de toelichting zijn in bijlage 3 alle stukken betrekking hebbende op deze nieuwe vaststelling bijgevoegd en is ter informatie dit hoofdstuk 9 toegevoegd.

===