

BESTEMMINGSPLAN MIDSLAND AAN ZEE

Bestemmingsplan Midsland aan Zee

Code 106407.05 / 29-05-12

GEMEENTE TERSCHELLING 106407.05 / 29-05-12
BESTEMMINGSPLAN MIDSLAND AAN ZEE

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|--|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding | 1 |
| 1. 2. Plangebied | 1 |
| 1. 3. Vigerende bestemmingsplannen | 2 |
| 1. 4. Leeswijzer | 2 |
| 2. BESCHRIJVING PLANGEBIED | 3 |
| 2. 1. Huidige situatie | 3 |
| 2. 2. Recente ontwikkelingen en perspectieven | 3 |
| 3. BELEID 5 | |
| 3. 1. Rijksbeleid | 5 |
| 3. 2. Provinciaal beleid | 6 |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid | 9 |
| 3. 4. Overig beleid | 11 |
| 4. OMGEVINGSASPECTEN | 13 |
| 4. 1. Ecologie | 13 |
| 4. 2. Archeologie en cultuurhistorie | 15 |
| 4. 3. Water | 16 |
| 4. 4. Milieuzonering | 16 |
| 4. 5. Bodem | 17 |
| 4. 6. Geluid | 17 |
| 4. 7. Luchtkwaliteit | 18 |
| 4. 8. Externe veiligheid | 18 |
| 5. PLANUITGANGSPUNTEN | 19 |
| 5. 1. Kader gemeentelijk beleid | 19 |
| 5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied | 20 |
| 5. 3. Functies | 20 |
| 5. 4. Ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten | 20 |
| 5. 5. Relaties omgeving | 21 |
| 6. PLANBESCHRIJVING | 22 |
| 6. 1. Algemeen | 22 |
| 6. 2. Toelichting op enkele algemene regels | 22 |
| 6. 3. Toelichting op de bestemmingen | 23 |

| | |
|--|-----------|
| 7. UITVOERBAARHEID | 24 |
| 7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 24 |
| 7. 2. Economische uitvoerbaarheid | 24 |
| 7. 3. Grondexploitatie | 24 |
| 8. INSPRAAK- EN OVERLEG | 25 |

Bijlage 1 **Ecologische voortoets**

Bijlage 2 **Een inventarisatie van enkele kavels op Terschelling naar het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten (juni 2011)**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

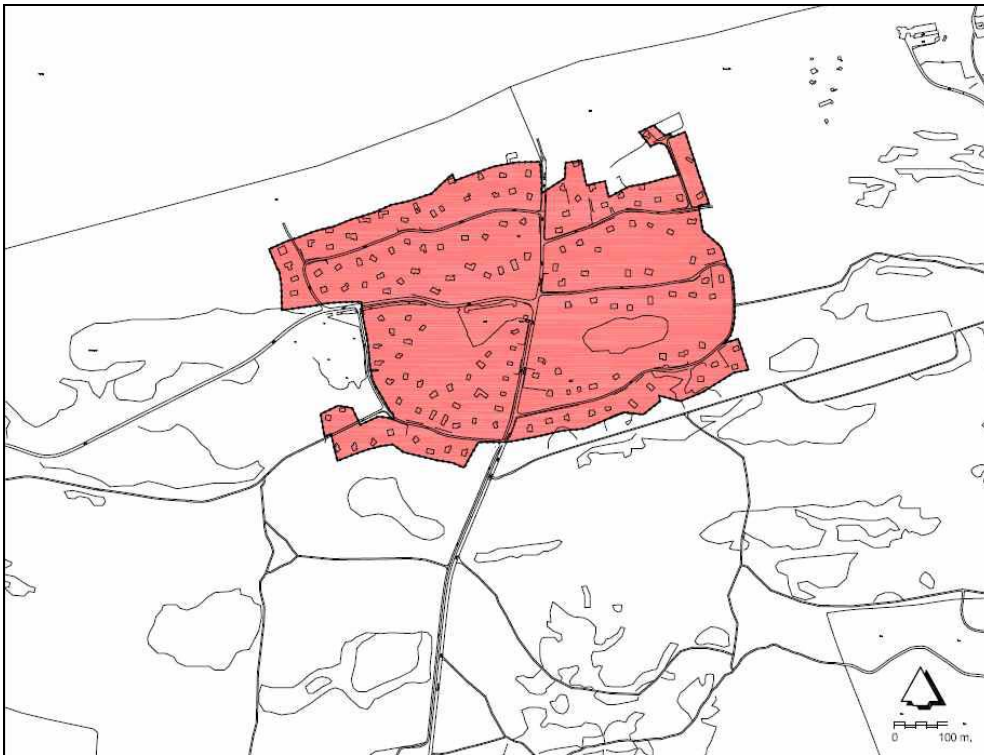
Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de actualisering van alle bestemmingsplannen op Terschelling. Ten behoeve daarvan is voor vrijwel het gehele eiland in 2008 het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een zeer uitvoerig en zorgvuldig traject van totstandkoming doorlopen. 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 Midsland aan Zee 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 Midsland aan Zee te kunnen komen, is het plan meteen als ontwerp in procedure gebracht.

1. 2. Plangebied

Het bestemmingsplan Midsland aan Zee bevat het recreatiewoningenterrein dat ten noorden van de kern Midsland in de duinen liggen. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Midsland aan Zee

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Midsland aan Zee, goedgekeurd 3 oktober 1979;
- Correctieve herziening Midsland aan Zee, goedgekeurd 28 mei 1986
- Herziening bestemmingsplannen (Regulering plaatsing kampeermiddelen buiten kampeerterrinen & werken aan huis), goedgekeurd 10 februari 1999.

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. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

Midsland aan Zee is een nederzetting van recreatiewoningen (bungalows), behorende tot het dorp Midsland gebouwd in de duinen van Terschelling. De oudste recreatiewoningen zijn gebouwd in de periode tussen de Eerste en de Tweede Wereldoorlog. Midsland aan Zee heeft geen permanente bewoning. Rondom liggen waardevolle natuurgebieden, met vochtige duinvalleien. Midsland aan Zee is vanuit Midsland te bereiken via de Heereweg.

Midsland aan Zee dankt zijn bestaan aan de NV Exploitatiemaatschappij Terschelling. Deze, in het begin van de twintigste eeuw opgerichte NV, had ten doel de bouw van een badplaats in de duinen van Terschelling tussen de strandpalen 8 en 12. De maatschappij heeft zich beperkt tot het uitgeven van percelen in erfpacht voor de bouw van zomerwoningen. Als gevolg hiervan ontstonden in de duinen de nederzettingen van recreatiewoningen Midsland aan Zee en West aan Zee. Het duingebied tussen beide nederzettingen was ook bestemd voor de bouw van recreatiewoningen. De uitvoering van dit plan is nooit gerealiseerd. In 1965 heeft Staatsbosbeheer de pachters van de in dit gebied liggende kavels uitgekocht. De NV Exploitatiemaatschappij Terschelling werd eveneens door Staatsbosbeheer opgekocht, en vervolgens opgeheven.

2. 2. Recente ontwikkelingen en perspectieven

Al een groot aantal jaren is het gemeentelijk beleid gericht op handhaving van het complex Midsland aan Zee in zijn huidige vorm. Een verdere uitbreiding met zomerhuizen wordt op de locaties in de duinen niet meer voorgestaan. De laatste uitbreiding met nieuwbouw betroffen incidentele invullingen met zomerhuizen op plaatsen waar nog geldende rechten waren. Inmiddels is sprake van een afgerond gebied.

De laatste decennia ligt de nadruk op kwaliteitsverbetering van de bestaande recreatiewoningen. Veel van de huisjes zijn in de naoorlogse decennia gebouwd in een relatief beperkte oppervlakte. Binnen de mogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen hebben eigenaren hun recreatiewoning kunnen uitbreiden, hetzij door een aanbouw, hetzij door de verdiepingslaag te benutten. Dit proces van verbetering en vernieuwing verloopt geleidelijk. Naar verwachting zal ook de komende jaren de behoefte blijven bestaan om verouderde zomerhuisjes op te knappen.

De vernieuwing aan de zomerhuisjes heeft eraan bijgedragen dat er gedurende langere tijd gebruik van gemaakt kan worden. Het algemene proces van seizoensverlenging, dat op Terschelling al veel langer optreedt, doet zich dan ook zeker in deze zomerhuisgebieden voor.

De bezettingsgraad van zomerhuizen op Terschelling is, mede gelet op de bijzondere locatie en kwaliteit, hoog en ligt boven het landelijk gemiddelde. Verwacht wordt dat deze ontwikkeling, mede onder invloed van veranderingen in de bevolkingssamenstelling (vergrijzing en ontgroening) zich nog verder doorzet.

Tegelijkertijd heeft zich een daling van de gemiddelde bezettingsgraad voorgedaan. Vergelijkbaar aan ontwikkelingen in de permanente woningvoorraad is ook de gemiddelde bezetting van zomerhuizen door kleinere huishoudens geleidelijk aan afgenomen.

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.

In de ontwerp AmvB Ruimte wordt ten aanzien van het kustfundament aangegeven dat de inwaartse begrenzing door de provincie moet worden vastgelegd. Ten aanzien van het kustfundament wordt opgemerkt dat bij wijzigingen ten opzichte van de bestaande planologische regeling moet worden verantwoord hoe rekening is gehouden met de kernkwaliteit van de kust en de overige gebiedskwaliteiten.

Aangezien dit een conserverend bestemmingsplan is, heeft dit plan geen invloed op de (kern)kwaliteiten van het kustfundament op Terschelling.

3. 2. Provinciaal beleid

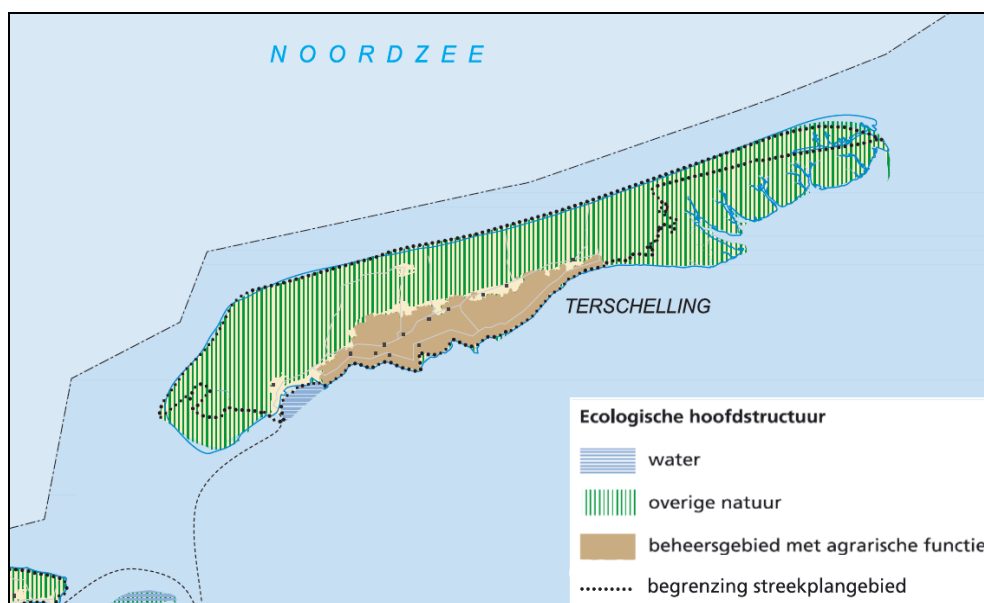
Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciale beleid 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.

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 plankaart 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;

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

Verordening Romte Fryslân (2011)

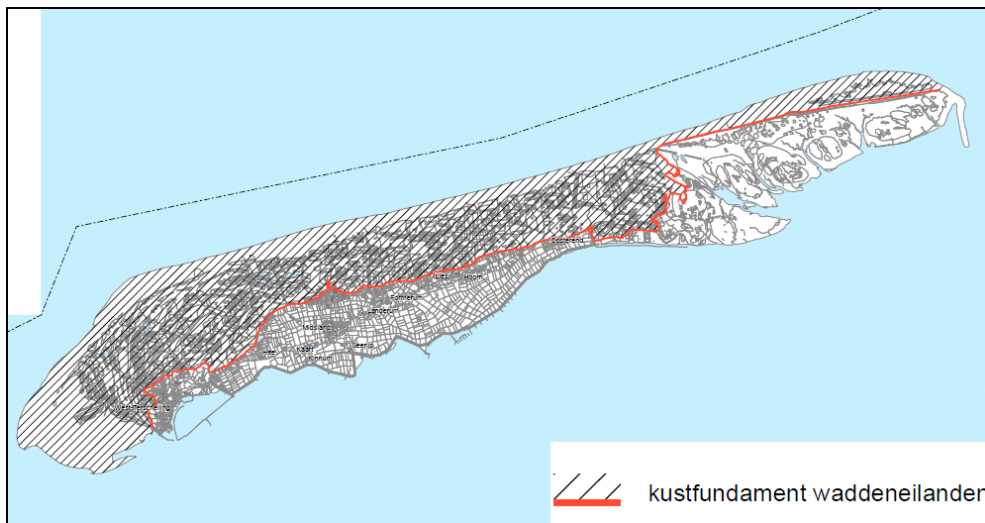
Provinciale Staten van Fryslân hebben op 15 juni 2011 een provinciale verordening ruimte vastgesteld. Enerzijds om de provinciale belangen te borgen. Anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke 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 bouw mogelijkheden 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. Midsland aan Zee is aangeduid als landelijk gebied. In het landelijk gebied mag in principe niet worden gebouwd tenzij er sprake is van een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand bebouwd gebied. De noodzaak, locatie en inpassing van de uitbreidingslocatie moet worden afgewogen en onderbouwd in de plantoelichting.

Kustfundament op de Waddeneilanden

In de Nota Ruimte wordt belang gehecht aan een duurzaam kustfundament dat de kust en het achterland beschermd tegen overstromingen vanuit zee. Binnen het kustfundament moet voldoende ruimte zijn voor versterking van de zeewering met behoud van de natuurlijke waarden. In de AMvB Ruimte is de begrenzing van het kustfundament aangegeven; deze loopt in Fryslân over het duingebied van de Waddeneilanden (zie figuur 3). In de verordening is de nadere landinwaartse begrenzing van het kustfundament vastgelegd.



Figuur 3. Fragment Kaart 11-3 Begrenzing kustfundament Waddenzee

Voor de landinwaartse begrenzing van het kustfundament op de Waddeneilanden is uitgegaan van de grens van het Natura 2000 gebied. Alleen daar waar in het Natura 2000 gebied andere dan duingronden liggen of duingronden juist buiten het Natura 2000 gebied liggen, is voor het kustfundament uitgegaan van de feitelijke grens van het duingebied (waarbij zonodig ook naar hoogtelijnen is gekeken). Met deze begrenzing valt het duingebied op de Waddeneilanden onder het kustfundament. Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten voor begrenzing van de AMvB Ruimte. In de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van het kustfundament. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat in de brede duingebieden op de eilanden van oudsher verblijfsrecreatieve bebouwing (recreatiewoningen, appartementen, hotels en enkele kampeerterrainen) en andere bebouwing (zoals enkele woningen, cafés/ restaurants, nuts- en defensiegebouwen, uitkijktoren, vuurtoren) aanwezig zijn.

Ook voor Midsland aan Zee geldt dat de bestaande situatie wordt geconsolideerd waarbij bestaande bebouwing kan worden uitgebreid in een orde van grootte van 10%. Deze bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden benut, zodat hierover geen onduidelijkheid kan bestaan. Vanuit een oogpunt van behoud van het kustfundament is dit niet bezwaarlijk.

Nieuwe recreatieve ontwikkelingen zijn niet opgenomen. In aanmerking is genomen dat daarnaast in dit gebied nog diverse beperkingen gelden voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen, met name als gevolg van de ligging in/nabij natuurgebied en vanwege landschappelijke aspecten.

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.

Het plangebied valt binnen het kustfundament. Voor zover er ontwikkelingen zijn, passen deze in de regels betreffende het kustfundament. Het plangebied wordt omgeven door Natura2000-gebied, maar voor dit conserverende plan levert dat geen belemmeringen op.

3. 3. 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 wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen in en van Midsland aan Zee, zal er sprake zijn van een gelijkwaardige en harmonieuze ontwikkeling van de natuur, het landschap, de herkenbaarheid (cultuurhistorie) en de menselijke activiteiten. Voor de overige delen van het eiland zal het primaat liggen bij de natuur en het landschap. Menselijke activiteiten zullen daarin alleen worden toegelaten, voor zover ze geen onevenredige schade toebrengen aan natuur- en landschapswaarden.

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.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijke uitgangspunt van stabilisatie van het maximum aantal logiesplaatsen op het eiland.

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.

Het recreatiegebied Midsland aan Zee maakt onderdeel uit van deelgebied 10: "Recreatiewoningen". Recreatiewoningenterreinen zijn onverbrekelijk verbonden met de functie van het eiland als recreatiegebied, en als zodanig karakteristiek te noemen. De variatie in vormgeving op de verschillende terreinen en de aanwezigheid van individuele recreatiewoningen vormen op zich een positief gegeven. Het beleid 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 moeten worden gehandhaafd.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe recreatiewoningen toegestaan. Wel worden er in de regels mogelijkheden geboden voor verbouw, uitbouwen of vernieuwing van de bestaande woningen. Op het moment dat een dergelijke ontwikkeling aan de orde is, moet aan de Welstandsnota worden getoetst.

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 blijven 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 recreatiewoningen in Midsland aan Zee geldt dat de huisjes samen een bonte verzameling architectuurvormen vormen. Bij vernieuwing kan worden gedacht aan bijzondere architectuur.

De landschapontwikkelingsvisie is vertaald in een uitvoeringsprogramma met concrete projectvoorstellen. Deze zijn niet direct van toepassing op dit bestemmingsplan.

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.

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

| |
|---|
| de concentratie in de zomerhuisgebieden: West aan Zee, Midsland aan Zee, Midsland Noord, Formerum Noord en De Duunt bij Lies blijft uitgangspunt. Buiten deze gebieden worden geen mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe zomerhuizen. Wel wordt onderzocht of binnen deze gebieden niet meer invullocaties worden aangewezen. |
|---|

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Toeristische Toekomstvisie.

3. 4. Overig beleid***Nota Landschappelijke criteria Vlieland en Terschelling***

Staatsbosbeheer heeft landschappelijke criteria opgesteld voor recreatieve bebouwing op gronden van Vlieland en Terschelling die in eigendom zijn van Staatsbosbeheer. Deze criteria zijn ook van toepassing op de recreatiewoningen van Midsland aan Zee. Het doel van de nota over landschappelijke criteria is:

- enerzijds over een helder en toegankelijk toetsingskader voor bouw-aanvragen te beschikken en anderzijds om aan derden vooraf inzicht te geven aan de criteria die SBB zal hanteren bij de toetsing van bouw-aanvragen;
- een instrument te hebben waarmee met gemeenten overlegd kan worden over hun bestemmingsplannen en welstandsnota's, teneinde zo mogelijk het beleid op elkaar af te stemmen.

Bij het opstellen van de nota is aangesloten bij de gebiedsindeling van het toenmalige concept van de Welstandsnota van Terschelling. Binnen die gebieden heeft een waardering van de bebouwing plaatsgevonden op grond waarvan een beleid is geformuleerd, dat is gericht op het versterken van de positieve kwalificaties en op het voorkomen of verbeteren van de negatieve kwalificaties van het landschap.

Staatsbosbeheer heeft het standpunt dat het landschap een meer centrale positie in haar beleid moet krijgen. De werkwijze die hieruit voortvloeit, gaat uit van een brede benadering van het landschap. Gestreefd wordt naar verbetering van de kwaliteit van het landschap, gericht op versterking van de eigen identiteit, duurzaamheid en beleefbaarheid.

Bij het opstellen van landschappelijke criteria is een onderscheid gemaakt in twee typen locaties:

- de terreinen met recreatiewoningen in de duinen;
- de terreinen met recreatiewoningen in de binnenduinrand.

Per locatie worden deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied wordt een analyse en waardering van de plaatselijke situatie gegeven en worden landschappelijke criteria weergegeven voor de toetsing van bouw-aanvragen.

Naar aanleiding van besprekingen tussen de gemeente en Staatsbosbeheer zijn beide partijen tot afspraken gekomen ten aanzien van de hierboven genoemde onderwerpen. De relevante afspraken zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

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. 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 Beschermde 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.

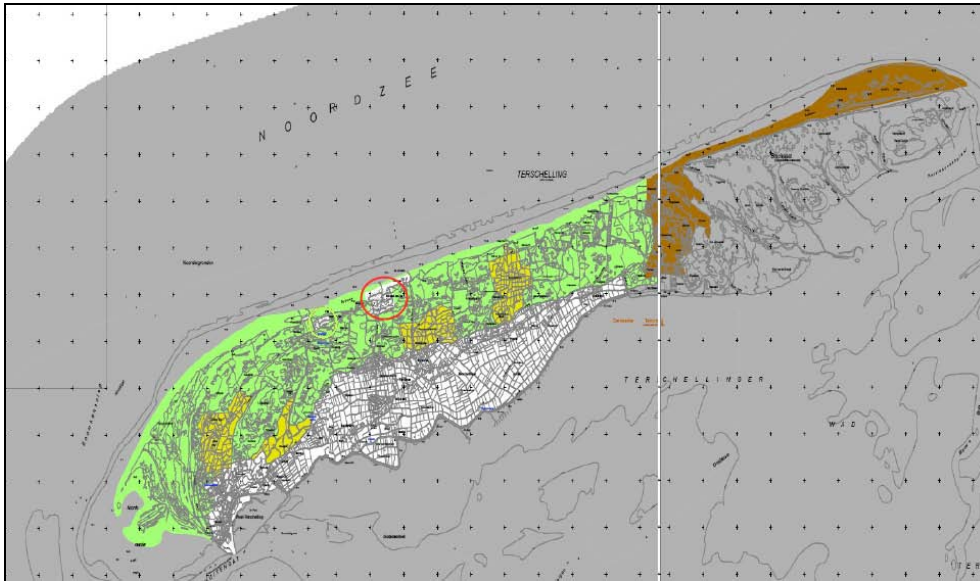
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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 voortoets¹⁾ 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.

Midland aan Zee ligt te midden van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling, maar is zelf geen onderdeel hiervan (zie figuur 4).

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



Figuur 4. 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).

De ecologische voortoets constateert voor het plangebied het volgende:
 In de duinen rondom Midsland aan Zee komen diverse habitattypen voor, zoals Grijze duinen, Kruiwilgstruweel en Duinen met kraaiheide. Binnen het plangebied is het habitatype Duindoonstruweel aanwezig. In het plangebied broeden geen vogels die in de Vogel- en habitatrichtlijn worden vermeld. Enkele soorten broeden wel in het duingebied in de ruimte omgeving, zoals Rietzanger, Bruine en Blauwe kiekendief en Tapuit. Het plangebied is niet van belang als hoogwatervluchtplaats voor vogels. Slaapplaatsen voor vogels zijn aanwezig op het Noordzeestrand. Langs de kustlijn van vrijwel het gehele Noordzeestrand komen Aalscholver, Drieteenstrandloper, Rosse grutto, Scholekster en Steenloper in lage aantallen verspreid voor.

In het plangebied worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden, welke in de bijlage voor Midsland aan Zee specifiek zijn omschreven. Volgens 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 Midsland aan Zee 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 toename van de uitstraling van licht, geluid en menselijke aanwezigheid naar de omgeving tijdens de aanlegfase. Omdat in de directe omgeving geen hiervoor gevoelige (vogel)soorten aanwezig zijn, leidt dit zeker niet tot significante verstoring.

De recreatieve druk op de omgeving ten gevolge van de ontwikkelingen en mogelijkheden van het bestemmingsplan sluit aan bij het bestaande recreatieve gebruik van de omgeving en leidt daarom niet tot een verslechtering of significante verstoring van de in de omgeving aanwezige natuurwaarden.

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 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 geldt voor het plangebied ook dat nader onderzoek niet nodig is.

Vanuit archeologie worden er geen nadere eisen gesteld aan 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 plangebied 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. Voor het plangebied speelt een dergelijke situatie niet.

Wel wordt in de watersysteemanalyse overwogen dat de vernatting van het duinterrein in het agrarische gebied nauwelijks tot hogere grondwaterstanden leidt. Onder meer wordt als maatregel gewezen op drainage van laaggelegen huizen bij Midsland aan Zee.

In het kader van dit bestemmingsplan is advies gevraagd aan Wetterskip Fryslan. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Omdat er in dit bestemmingsplan geen specifieke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is er geen nadelige invloed op de waterhuishouding te verwachten, en worden er vanuit het omgevingsaspect water geen nadere eisen aan dit bestemmingsplan gesteld.

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

De in het plangebied aanwezige functies (recreatie en horeca) zijn in meer of mindere mate milieugevoelig. Daarom kunnen deze functies hinder ondervinden van functies die het recreati woonmilieu belasten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen functies die een nadelige invloed hebben op het woonmilieu in het gebied.

Overwogen wordt dat het gaat om een gebied met een verblijfsrecreatieve functie, waarin de menging van verblijfsrecreatie en horeca geen probleem oplevert, gezien ook het toeristische karakter van het gebied.

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. Vanuit het omgevingsaspect bodem is er dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

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, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde (voor wegverkeerslawaaai 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

Het plangebied ligt niet aan of nabij de belangrijkste verkeersader op het eiland, de hoofdweg. In het plangebied is met name de verblijfsrecreatie een bron van geluidemissie. Er is echter geen sprake van norm-overschrijding op basis van de normen uit de *Wet geluidhinder* en de *Wet Milieubeheer*. De geluidssituatie op het verblijfsrecreatieve terrein is vergelijkbaar met een rustige woonwijk. In dit conserverende bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Daarom is er vanuit het omgevingsaspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende 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.

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 onder andere de concentratie van recreatiewoningen in Midsland aan Zee uitgangspunt blijft.
- In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijke uitgangspunt van stabilisatie van het maximum aantal logiesplaatsen op het eiland.
- Voor de verschijningsvorm van de recreatiewoningen in Midsland aan Zee constateert het Landschapsontwikkelingsplan dat de huisjes samen een bonte verzameling architectuurvormen vormen. Op het moment dat de eigenaar een woning wil vernieuwen, kan worden gedacht aan bijzondere architectuur.
- Staatsbosbeheer heeft vanuit haar positie als grondeigenaar in overleg met de gemeente Terschelling een aantal voorwaarden opgesteld, waaraan de recreatiewoningen in Midsland aan Zee moeten voldoen. Voor een deel worden deze voorwaarden in dit bestemmingsplan geregeld. Voor de voorwaarden die van toepassing zijn op de verschijningsvorm van de woningen is de Welstandsnota van toepassing. Tenslotte wordt een aantal zaken via de privaatrechtelijke weg geregeld. In onderstaand kader zijn de voorwaarden van Staatsbosbeheer opgenomen.

- ontsluiting van de recreatiewoning vindt plaats door een rechtstreeks pad van de weg naar de voordeur. Het materiaalgebruik moet zijn: schelpen, zand of lage natuurlijke begroeiing. De breedte van het pad mag maximaal 1,00 m bedragen;
- de terrassen moeten direct aansluiten op de recreatiewoning. De maximale oppervlakte is 30 m² en mag ook uit twee kleinere terrassen bestaan. Het terras mag niet opvallen in het landschap.
- de recreatiewoning moet het karakter van een recreatiewoning in duingebied behouden en mag niet volledig door verharding zijn omgeven. Het materiaalgebruik moet zijn: schelpen, tegels en/of klinkers van een terughoudende kleur of ongeverfd/vergrijzend hout;
- bij het aanleggen van paden en terrassen mag geen duingebied worden afgegraven of worden opgehoogd. Keerwanden om grond vast te houden mogen niet worden toegepast. Bij het aanbrengen van verharding moet rekening worden gehouden met het natuurlijke reliëf;
- indien er sprake is van een garage voor een auto, geldt dat het toegangspad voor de auto gecombineerd moet worden met de toegang naar de voordeur. Het toegangspad mag dan maximaal 3,00 m breed zijn. Er mogen geen verhardingen zoals klinkers en tegels worden gebruikt. Materiaalgebruik moet zijn: schelpen, natuurlijke begroeiing of doorgroeitegels met natuurlijke begroeiing of schelpen.
- taluds langs het toegangspad naar de entree van de garage in geval van een garage in het souterrain moeten steil zijn en worden voorzien van passende duinbegroeiing (helm en duinroos) om het zand vast te houden.

Uitgangspunt is dat slechts éénderde van de gevel van het souterrain in het zicht mag zijn. De overige delen zijn aangezand als onderdeel van het aangrenzende duinreliëf. Keerwanden zijn niet toegestaan. Uitzondering hierop is een zo kort en laag mogelijke keerwand om een smalle toegang naar de garage mogelijk te maken (vasthouden zand). In dit geval moet de keerwand van natuurlijk materiaal zijn, bijvoorbeeld onbewerkt hout;

- parkeerruimte voor auto's bij de recreatiewoning in geval van ontbreken van een garage mag een maximale oppervlakte hebben van 30 m², voor maximaal 2 auto's. Materiaalgebruik moet zijn: schelpen, natuurlijke begroeiing of doorgroeitegels met natuurlijke begroeiing of schelpen.

5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied

Het bestemmingsplan Midsland aan Zee betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Dit plan geeft een adequate juridisch-planologische regeling voor de in het plangebied voorkomende functies. Ontwikkelingen die zich ten aanzien van de zomerhuizen voordoen zijn perceelsgebonden.

5. 3. Functies

De voornaamste functie binnen het plangebied betreft de recreatie. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

Recreatie

De recreatiewoningen in de duinen worden afzonderlijk bestemd. Het betreft hier namelijk qua vorm individuele recreatiewoningen met een eigen verschijningsvorm. In voorkomende gevallen kunnen deze worden verbouwd of vernieuwd. De maximale oppervlakte van de recreatiewoningen bedraagt 90 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. Deze oppervlakte biedt voldoende mogelijkheden voor een recreatief verblijf, dat is afgestemd op de hedendaagse eisen. Daarbij kunnen eventuele uitbreidingen van bestaande (kleine) recreatiewoningen ruimschoots binnen deze oppervlakte worden gerealiseerd.

Uitgangspunt is verder een maximale hoogteregeling, waarbij uitgangspunt is een goed evenwicht tussen gewenste kwaliteitsverbetering van de recreatiewoningen en de landschappelijke inpasbaarheid ervan. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is niet toegestaan.

5. 4. Ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten

Waar het gaat om ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten wordt opgemerkt, dat het bestemmingsplan primair conserverend van aard is. De recreatiewoningen hebben, voor zover <90 m², perceelsgebonden ontwikkelingsruimte. In ruimtelijke zin vindt benutting plaats in aansluiting op de bestaande hoofdvorm. Via het welstandsbeleid en afstemming op de regelgeving van de grondeigenaar wordt voorts een goede regeling beoogd voor het uiterlijk van de woningen en een goede inpasning in het aanwezige duinlandschap.

5. 5. Relaties omgeving

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende omgevingsaspecten aan bod gekomen. Hieruit blijkt dat er vanuit de omgevingsaspecten geen randvoorwaarden voortkomen die van invloed zijn op de huidige functies in dit bestemmingsplan.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

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

Natuur

Het duingebied waarbinnen de recreatiewoningen liggen, valt onder de bestemming "Natuur". Binnen deze bestemming wordt extra bescherming geboden aan het behoud en de versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden. Daarnaast hebben de gronden binnen deze bestemming een zeeverende functie.

Recreatie- Recreatiewoning- 1 (duinen)

De recreatiewoningen vallen onder de bestemming "Recreatie - Recreatiewoning -1 (duinen)". Binnen deze bestemming zijn recreatiewoningen met aan- en bijgebouwen toegestaan, met een maximale goothoogte van 2,5 meter. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht.

Voor alle recreatiewoningen geldt dat er een maximale bouwhoogte wordt gesteld van 7,00 meter.

Met een omgevingsvergunning kan een deel van de woning buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de maximale oppervlakte van de woningen en aan- en bijgebouwen niet meer dan 90 m² dan wel de bestaande oppervlakte bedraagt.

Op het perceel mogen om landschappelijke redenen geen erf- of terreinafscheidingen worden gebouwd.

Wel mag binnen het bestemmingsvlak grond verhard worden ten behoeve van de toegang of het parkeren. Een deel van die verharde grond, maximaal 30 m², mag ten behoeve van een terras in gebruik zijn.

Verkeer

De ontsluitingswegen in het plangebied vallen onder de bestemming "Verkeer". Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht.

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 Midsland aan Zee is onderdeel van een actualiseringstraject voor de dorpen en recreatiegebieden op Terschelling. Binnen het plan worden primair perceelsgebonden ontwikkelingen voorzien. De kosten hiervan horen bij de eigenaren. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

Daarnaast is een horecabestemming opgenomen. Eventuele realisering zal plaatsvinden op grond van particulier initiatief, dit binnen de planologische randvoorwaarden van de gemeente.

7. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling 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 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 niet aan de orde.

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 overwegend adequaat is omgegaan met de natuurtoets. Daarbij speelt ook mee, dat de 'beddenboekhouding' in stand blijft.

Ten aanzien van het handhaven van de bestemming voor een horecavoorziening in Midsland aan Zee betwijfelt de Waddenvereniging echter of deze bestemming – nu realisatie zo lang op zich heeft laten wachten – wel nodig is. Bovendien is voor de bouw en het gebruik – in welke vorm dan ook – in de natuurtoets onvoldoende aangetoond, dat hiervoor geen significante effecten zijn te verwachten. Als de gemeente deze bestemming wil handhaven, dan zal de natuurtoets op dit punt uitgebreider moeten ingaan.

Reactie

De mogelijkheid tot het realiseren van een horecavoorziening ten noorden van Midsland aan Zee wordt uit dit bestemmingsplan gehaald en meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. In dat bestemmingsplan zal de afweging nogmaals worden gemaakt.

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. Ook wordt opgemerkt dat een aantal invullocaties in Oosterend niet binnen het in de Verordening aangegeven Bestaand Bebouwd Gebied valt.

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.

Horecavoorziening

De provincie vraagt zich af of de voorgenomen bouw van een hotel/restaurant bij Midsland aan Zee in de zeereep (een strandhotel) of in de bebouwde kom plaatsvindt. In het eerste geval wil de provincie dat er een impactstudie op natuur (natuurtoets) wordt uitgevoerd en mitigerende maatregelen wat betreft licht en geluid worden genomen.

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

Ten tijde van het vaststellen van de Natura 2000-gebieden op Terschelling was de beddenboekhouding reeds ten volle benut. Daarom is er vanuit de boekhouding geen extra negatief effect op de Natura2000-gebieden te verwachten.

De mogelijkheid tot het realiseren van een horecavoorziening ten noorden van Midsland aan Zee wordt uit dit bestemmingsplan gehaald en meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. In dat bestemmingsplan zal de afweging nogmaals worden gemaakt.

Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor de kampeerterreinen zal de voorwaarde, zoals die in de Verordening Romte is vastgelegd, in de toelichting worden opgenomen.

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.

Opgemerkt wordt dat de gebieden West aan Zee en Midland aan Zee in hoge mate identiek zijn. Dit zou dan ook moeten gelden in de van toepassing zijnde regels. Hierin constateert SBB echter enkele verschillen.

Ten aanzien van het algemeen gebruiksverbod evenementen en voorstellingen vindt SBB de periode waarvoor toestemming gegeven kan worden voor het organiseren van evenementen en de keuzevrijheid voor de organisatoren vrij ruim. Ten aanzien van natuur en ook verblijfsrecreatief gebruik wordt de invloed van gebruik van licht en geluid vaak onderschat. SBB verzoekt daarom om hiervoor nadere criteria in het plan op te nemen.

In dit bestemmingsplan wordt het mogelijk een nieuwe horecagelegenheid te bouwen. Hierbij is echter geen oppervlakte van het bouwvlak aangegeven. Als hoogte wordt een maximum van 12.50 m. aangegeven, met een mogelijkheid hier 10% van af te wijken komt dit neer op bijna 14.00 m. Vanuit landschappelijke overwegingen pleit SBB voor een aanzienlijk lagere hoogte.

Verder maakt SBB een algemene opmerking ten aanzien van bouwhoogtes: In het plangebied zal de komende jaren waarschijnlijk een flink aantal gedateerde en vaak kleinere zomerwoningen vervangen worden door (ver)nieuwbouw. Dit zal veelal gepaard gaan met een toename van de bouwhoogte en daarmee van grote invloed zijn op het open duinlandschap. Gezien de grote hoogteverschillen in de duingebieden zijn er goede mogelijkheden te komen tot een, vanuit landschap gezien, zorgvuldige inpassing. SBB geeft het volgende in overweging: Stel voor alle (ver)nieuwbouw op percelen die hoger liggen dan 6 m. +NAP de huidige hoogte als maximum en bij woningen die nu lager zijn dan bv. 5 m. dat als maximum. Stel tegenover deze beperking in hoogte een uitbreiding van het bouwvlak van 90 m² naar bv. 110 m². met de mogelijkheid tot een souterrain over dezelfde oppervlakte. Mede met het oog op toekomstige demografische ontwikkelingen kan dit wellicht voorzien in behoefte en is een groter oppervlak "begane grond" een pre.

Reactie

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

De regels van de bestemmingsplannen Midland aan Zee en West aan Zee zullen op elkaar worden afgestemd.

Ten aanzien van het algemeen gebruiksverbod wordt opgemerkt dat er voor het organiseren van evenementen ontheffing van de APV nodig is, waarmee de frequentie van het aantal evenementen kan worden geregeld. In de regels bij dit bestemmingsplan is in de afwijkingsregels een regeling opgenomen waarin een toets aan de natuurwaarden verplicht wordt gesteld.

De mogelijkheid tot het realiseren van een horecavoorziening ten noorden van Midsland aan Zee wordt uit dit bestemmingsplan gehaald en meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. In dat bestemmingsplan zal de afweging nogmaals worden gemaakt.

Ten aanzien van de opmerking over de algemene bouwhoogtes wordt opgemerkt dat de hoogten zijn vastgelegd op basis van eerder gemaakte afspraken. In dit bestemmingsplan worden die dan ook niet gewijzigd.

Wetterskip Fryslan

Het Wetterskip geeft aan dat voor het bestemmingsplan Midsland aan Zee de geurcontour rondom het rioolemaal en de aanwezigheid van een persleiding van belang zijn.

Reactie

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.

===