

BESTEMMINGSPLAN MIDSLAND NOORD

Bestemmingsplan Midsland Noord

Code 106407.06 / 29-05-12/23-07-13

**GEMEENTE TERSCHELLING 106407.06 / 29-05-12/23-07-13
BESTEMMINGSPLAN MIDSLAND NOORD**

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	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Recente ontwikkelingen en perspectieven	4
3. BELEID	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Regionaal beleidskader water	10
3. 4. Gemeentelijk beleid	11
3. 5. Overig beleid	16
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4. 1. Ecologie	17
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	19
4. 3. Water	20
4. 4. Milieuzonering	21
4. 5. Bodem	22
4. 6. Geluid	22
4. 7. Luchtkwaliteit	23
4. 8. Externe veiligheid	23
5. PLANUITGANGSPUNTEN	25
5. 1. Kader gemeentelijk beleid	25
5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied	25
5. 3. Functies	25
5. 4. Ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten	29
5. 5. Relaties omgeving	29
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
6. 1. Algemeen	30
6. 2. Toelichting op enkele algemene regels	30
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	31

7. UITVOERBAARHEID	36
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	36
7. 3. Grondexploitatie	36
8. INSPRAAK- EN OVERLEG	37
9. HERVASTSTELLING	39

Bijlage 1 **Ecologische voortoets**

Bijlage 2 **Stukken behorende bij de vaststelling van 23 juli 2013 naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

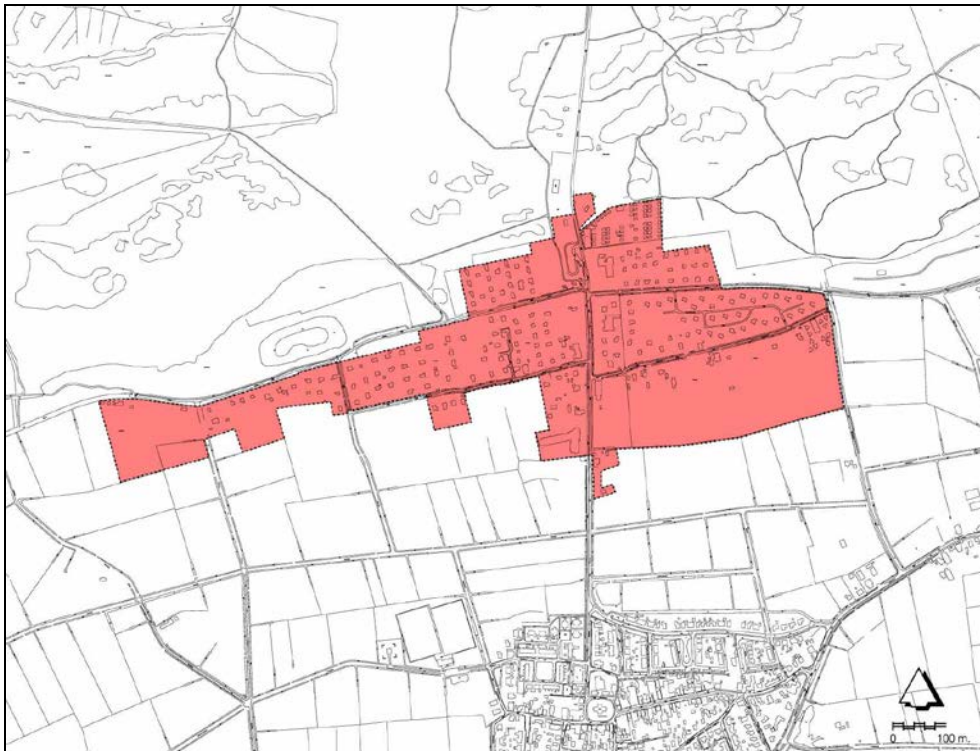
Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de actualisering van alle bestemmingsplannen op Terschelling. Ten behoeve daarvan is voor vrijwel het gehele eiland in 2008 het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een zeer uitvoerig en zorgvuldig traject van totstandkoming doorlopen.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

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft Midsland Noord, het recreatiegebied ten noorden van het dorp Midsland. Naast recreatiewoningen en kampeerterreinen is hier een aantal horecavoorzieningen, woonhuizen en bedrijven aanwezig, alsmede het sociaal-cultureel en kerkelijk centrum ET 10. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied Midland Noord

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Partiële herziening Midland Noord (Actania), goedgekeurd op 13 juni 1977;
- Midland Noord, goedgekeurd 26 augustus 1980;
- Correctieve herziening Midland Noord, goedgekeurd op 17 september 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 Noord is in hoofdzaak een nederzetting van recreatiewoningen (bungalows) ten noorden van het dorp Midsland.

In Midsland Noord bevinden zich tevens enkele woningen voor permanente bewoning, een aantal terreinen voor stacaravans, een hotel, enkele restaurants en een winkel. Het gebied wordt aan de zuidzijde omgeven door weilanden. Aan de noordzijde grenst het terrein aan de duinen. De laagten ten zuiden van de recreatienederzetting zijn overblijfselen van oude slenkenpatronen uit de tijd dat Terschelling nog niet bedijkt was.

De Heereweg doorsnijdt Midsland Noord en verbindt het gebied in het zuiden met het dorp Midsland en met de hoofdweg en in het noorden met Midsland aan Zee. De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de Duinweg, de Dorreveldweg en de Noordlandweg.

2. 2. Recente ontwikkelingen en perspectieven

De laatste decennia hebben zich belangrijke veranderingen in het beeld van Midsland Noord voorgedaan. Deze hebben vooral te maken gehad met functieveranderingen binnen het gebied zelf.

Vanouds aanwezige kampeerterreinen binnen het gebied (Noordkaap, Schuttersbos en het terrein Noordlandweg/Tijs Smitweg) hebben hun kampeerplaatsen ingewisseld voor chalets en zomerhuisjes. De discotheek Actania aan de Heereweg is recent vervangen door de nieuwbouw met een nieuw appartementencomplex onder de naam *Landel Residence Terschelling*, terwijl daarnaast aan diverse zomerhuizen verbeteringsmaatregelen zijn getroffen.

Veel van de zomerhuisjes 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 seizoenverlenging, dat op Terschelling al veel langer optreedt, doet zich dan ook zeker in deze zomerhuisgebieden voor. Ook het nieuwe complex *Landel Residence Terschelling* met 54 appartementen aan de Heereweg is ingericht om gedurende alle seizoenen toeristen aan te trekken.

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.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de recreatienederzetting Midland Noord in haar huidige staat te handhaven en mogelijkheden voor verdere kwaliteitsverbetering te bieden. Daarbij is nog wel ruimte voor inbreiding op een aantal locaties die grenzen aan bestaande verblijfsrecreatieterreinen.

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

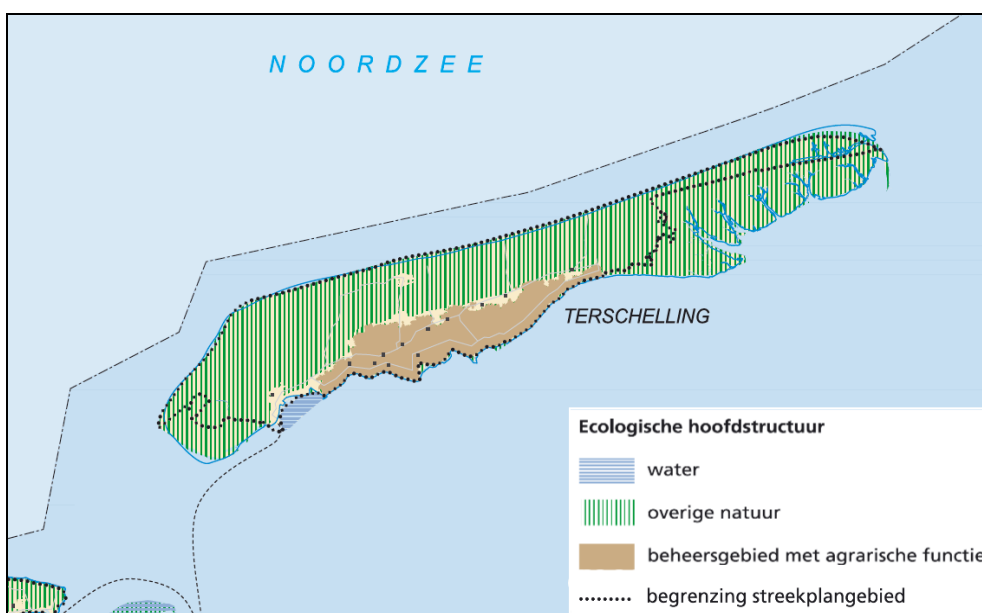
Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. 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 als uitgangspunten genoemd:

- verbetering van de landschappelijke structuur van de binnenduinrand is gewenst. Nieuwe recreatieve voorzieningen passen binnen de ecologische en landschappelijke randvoorwaarden. Dit geldt ook voor de schaalvergroting van bestaande voorzieningen (voornamelijk campings) en voor de omzetting van standplaatsen in recreatiewoningen. Voor gebieden waar een recreatieve ruilverkaveling wenselijk is, kan plaatselijke herbegrenzing van de EHS dit proces bespoedigen;
- 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 is het voor een aantal percelen mogelijk om middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen. Gezien de ligging in het middendeel van Terschelling sluit de uitbreiding van een aantal recreatieterreinen in dit plangebied aan bij de uitgangspunten uit het Streekplan. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden zullen nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig worden ingepast binnen de geldende ecologische en landschappelijke randvoorwaarden.

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.

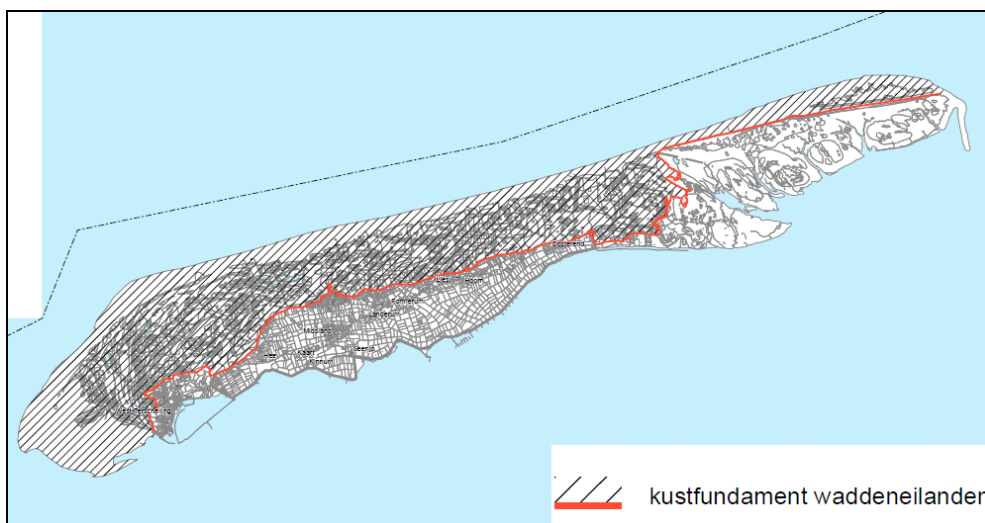
Bestaand bebouwd gebied

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. Midsland Noord 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, met uitzondering van het duingebied dat samenvalt met het stedelijke gebied van kernen. 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 kampeerterrinen) en andere bebouwing (zoals enkele woningen, cafés/ restaurants, nuts- en defensiegebouwen, uitkijktoren, vuurtoren) aanwezig zijn.

Ook voor Midsland Noord geldt dat de bestaande situatie wordt geconsolideerd waarbij bestaande bebouwing kan worden uitgebreid in een orde van grootte van 10 tot 25%. 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 is het volgende punt 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;

Het plangebied valt buiten het kustfundament. Het plangebied wordt omgeven door EHS. Het plan is grotendeels conserverend en niet van invloed op de EHS. Uitbreidingen van kampeerterrinen zullen per geval worden beoordeeld op de gevolgen voor de EHS, waarbij telkens de spelregels EHS zullen worden gevolgd.

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 kampeertrein 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 de bestaande kampeerterrinen. 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 Waterschap Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

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

In dit bestemmingsplan wordt binnen de bestaande functies beperkte ontwikkelingsruimte geboden. Voor een aantal percelen is het 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 waterkwaliteit 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 Midsland Noord met 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.

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het structuurplan.

Woonplan Terschelling 2008-2016

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.

Gelet op het karakter van dit plangebied heeft het Woonplan hiervoor geen directe gevolgen. Nieuwe woningen worden hier niet voorzien.

Het beleid uit het Woonplan geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. In het plangebied zijn hoofdzakelijk recreatiewoningen aanwezig. Voor de 'gewone' woningen zijn de planologische mogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' uitgebreid.

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 Midsland Noord maakt onderdeel uit van deelgebied 10: "Recreatiewoningen". Recreatiewoningenterreinen zijn onverbrekkelijk 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 wordt binnen de bestaande functies beperkte ontwikkelingsruimte geboden; in de regels worden mogelijkheden geboden voor verbouw, uitbouw of vernieuwing van de bestaande woningen. Ook wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de realisatie van nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt. 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 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.

De Landschapontwikkelingsvisie is vertaald in een uitvoeringsprogramma met concrete projectvoorstellen. Voor het plangebied is daarbij van belang dat beplanting, passend in het elzensingelgebied, moet worden gerealiseerd met als doel om campings en terreinen met recreatiewoningen landschappelijk beter in te passen. Om dit voorstel te verwezenlijken moeten privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten. Het bestemmingsplan kan landschappelijke inpassing namelijk niet afdwingen.

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 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;
- 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 meer invullocaties worden aangewezen;
- op kampeerterreinen kunnen caravans op jaarstandplaatsen worden ingewisseld voor zomerhuizen;
- de opschoning van de particuliere verhuur krijgt invulling. De plaatsen die vrijkomen door handhaving worden ingezet voor uitbreiding van andere recreatieve ontwikkelingen;
- op het eiland is een wijzigingsbevoegdheid binnen de agrarische bestemming opgenomen die ruimte biedt tot maximaal 11 hectare voor uitbreiding van verblijfsrecreatieve terreinen waarbij een goede landschappelijke inpassing als randvoorwaarde geldt;
- 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 kampeerterreinen;
- in iedere woning moet het mogelijk zijn om recreatieappartementen te realiseren;
- het vergroten van de ruimte voor een ruimere opzet van de jaarstandplaatsen. Het aantal plaatsen neemt niet toe en de kwaliteit verbetert;
- camperplaatsen worden niet ontwikkeld;
- in het buitengebied en op kampeerterreinen (in vrijkomende beheergebouwen) wordt planologisch ruimte geboden voor nieuwvestiging van groepsaccommodaties.

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

Beleidsregels kamperen (2008)

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 jeugd-kampeerterrinen, de afmetingen en de vorm van caravans, de bovengrens van beschikbare jaar- en seizoenstandplaatsen, de herverkaveling en opsplitsing van kampeerterrinen, permanente bewoning en randbeplanting rondom kampeerterrinen.

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 kampeerterrinen / percelen met de bestemming Recreatie - 1 is het toegestaan jaarstandplaatsen in te nemen. (Uitzonderingen hierop liggen buiten dit plangebied).
- voor het gehele eiland geldt de restrictie dat de op 1 juni 2001 op Terschelling aanwezige en in kampeervergunningen vergunde jeugdkampeerterrinen in aantal en omvang niet mogen toenemen;
- voor een caravan op een jaarstandplaats geldt een maximale grootte van 45 m² en een maximale hoogte 3.30 meter. 5-1baar 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 zomerhuizen. Totaal is 70.1536 m² kampeerareaal beschikbaar. Circa de helft van deze oppervlakte is beschikbaar voor het innemen van jaar- en/of seizoenstandplaatsen of bouw van zomerhuizen. 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 m² 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 (kampeerterrinen) 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 zomerhuizen 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.

3. 5. 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. Op Terschelling betreft het een viertal locaties; bij West aan Zee, Midsland aan Zee, Midsland Noord en de Zes van Hoorn.

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. 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.

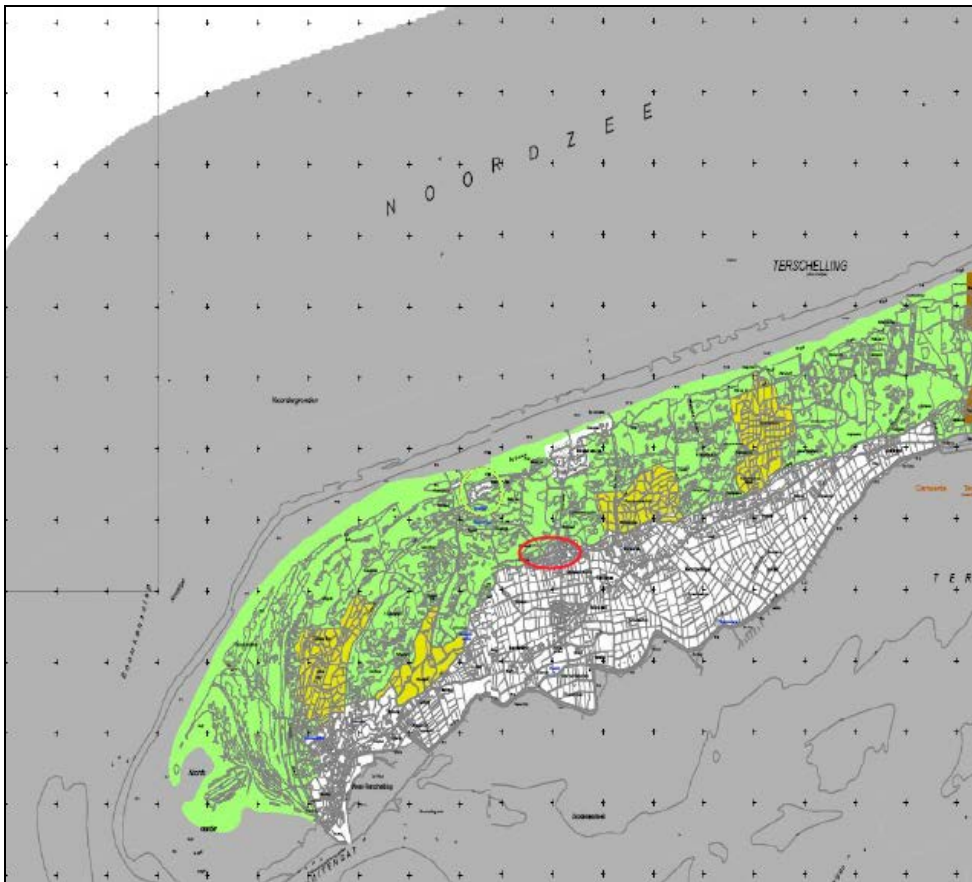
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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 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 Noord grenst direct aan 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 Midland Noord komen diverse habitattypen voor, zoals Heischrale graslanden en Duinbossen. In het plangebied broeden geen vogels van de Vogel- en habitatrichtlijn. Ditzelfde geldt voor de directe omgeving. Het plangebied is niet van belang als hoogwatervluchtplaats voor vogels. Het poldergebied tussen Midland Noord en Midland wordt als slaapplek gebruikt door Smient, Scholekster en Rosse grutto. Deze soorten zijn daarbij verspreid aanwezig (d.w.z. er zijn geen duidelijke concentraties, de vogels zijn in lage dichtheden aanwezig).

In het plangebied worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden, welke in de bijlage voor Midland Noord 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 Midland Noord 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.

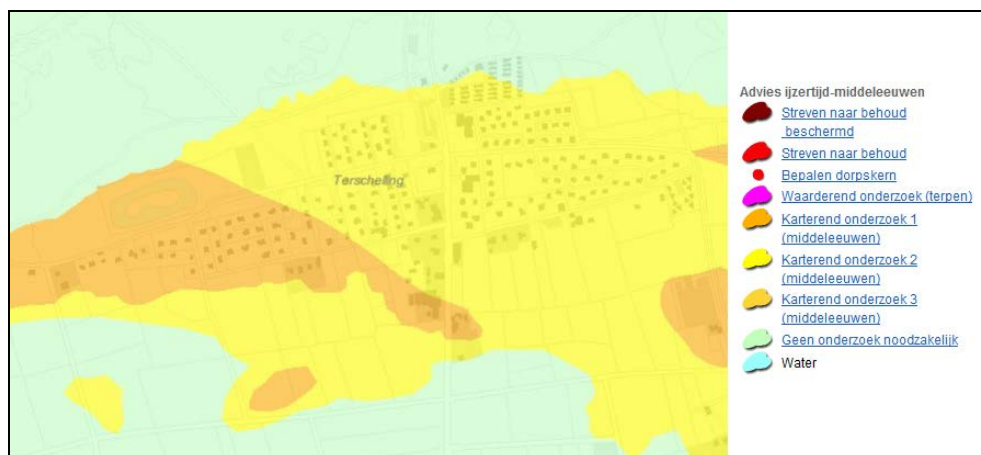
De FAMKE bestaan uit twee provinciedekkende advieskaarten; één voor de periode 'Steentijd - vroege Bronstijd' en één voor de periode 'Bronstijd – Middeleeuwen'. De adviezen die voor de verschillende zones in Fryslân gegeven worden, variëren van 'streven naar behoud' tot 'geen nader onderzoek nodig'. Deze adviezen geven aan welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om op een verantwoorde 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 (zie onderstaande figuur) wordt voor het westelijk deel van het plangebied Midland Noord karterend onderzoek 1 geadviseerd.

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Het grootste deel van het plangebied valt echter in een gebied waar karterend onderzoek 2 wordt geadviseerd. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren (zie onderstaande figuur).

Mochten er een of meerdere vindplaatsen worden 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. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Omdat het plangebied een bebouwd gebied betreft dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.



Figuur 5. Fragment FAMKE periode IJzertijd-Middeleeuwen

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Wel wordt middels een aantal wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid geboden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een recreatieve bestemming. Deze liggen in hoofdzaak in het gebied waar 'karterend onderzoek 2' aanbevolen wordt. Voor deze gebieden moet bij ingrepen groter dan 2500 m² archeologisch onderzoek plaatsvinden.

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 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 Wetterskip Fryslân. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend. Wel wordt middels een aantal wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid geboden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een recreatieve bestemming of de bestaande recreatieve mogelijkheden binnen de recreatieve bestemming uit te breiden. Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheden zullen de consequenties voor de waterhuishouding worden beoordeeld.

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 (verblijfsrecreatie, wonen) zijn in meer of mindere mate milieugevoelig. Daarom kunnen deze functies hinder ondervinden van functies die het (recreatie)woonmilieu belasten.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen functies die een sterk nadelige invloed hebben op het woonmilieu in het gebied.

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. Dit bestemmingsplan maakt bovendien geen ontwikkelingen mogelijk waarbij de milieuzonering expliciet moet worden beoordeeld. Vanuit het omgevingsaspect milieuzonering is er geen belemmering voor dit bestemmingsplan

De horecabedrijven rond de Heereweg en de kampeerterreinen zijn in het plangebied de mogelijke veroorzakers van mogelijke milieuhinder.

In de concrete situatie is er voldoende afstand en bovendien is er sprake van een verblijfsrecreatief gebied en is de bedrijvigheid kleinschalig.

In dit bestemmingsplan is verder op een aantal plaatsen nabij deze functies een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Uitgangspunt bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van nieuwe ontwikkelingen. Bij het aanwijzen c.q. toepassen van de wro-zone wordt dan ook rekening gehouden met de richtlijnafstand die voor de aangrenzende (bestaande) functies geldt.

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 zal worden beoordeeld of nader onderzoek naar de situatie van de bodem aan de orde is.

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 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 op Terschelling, gaan over de hoofdweg. Binnen het plangebied is de Heereweg de belangrijkste wegverbinding.

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Binnen Midsland Noord is sprake van een 30 km-zonering. Bovendien worden geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) naar de wegzijde vastgelegd.

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 wijzigingsbevoegdheden zal ook de geluidssituatie worden beoordeeld. Op voorhand is er geen strijdigheid met 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 (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 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.

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 de uitvoering van 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 Noord uitgangspunt blijft.
- Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die dit plan biedt, worden de ontwikkelingen aan deze visie en aan de welstandsnota getoetst.
- Binnen de woonbestemming is het met een omgevingsvergunning toegestaan om een bed en breakfast of een recreatieappartement te realiseren.
- Voor jaarstandplaatsen van stacaravans bestaat de mogelijkheid om deze om te zetten naar recreatiewoningen.
- Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan.
- Staatbosbeheer heeft vanuit haar positie als grondeigenaar in overleg met de gemeente Terschelling een aantal voorwaarden opgesteld, waaraan (onder meer) recreatiewoningen in Midsland Noord moeten voldoen. Voor een deel worden deze voorwaarden in dit bestemmingsplan geregeld. Voor de voorwaarden op de verschijningsvorm van de woningen is de Welstandsnota van toepassing. Tenslotte wordt een aantal zaken via de privaatrechtelijke weg geregeld.
- 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

Midsland Noord hoort tot een van de drukste verblijfsrecreatiecomplexen op het eiland. Tegelijk is het door zijn landschappelijke kwaliteit goed ingepast en is er op de terreinen sprake van rust en ruimte. De drukte manifesteert zich vooral op de Heereweg en de kruisingen hiermee.

Het perspectief ligt in een gebied met een duidelijk accent op de logiesector in diverse vormen: appartementen, vrijstaande recreatiewoningen, stacaravans. Met name aan de zuidzijde van de Noordlandweg ligt nog een aantal campings, die in hoofdzaak aan stacaravans plaats bieden. In deze zone liggen mogelijkheden voor verdere ontwikkeling, zowel in verband met sarnering van kampeerruimte elders, als vanwege wensen van een verbeterde inrichting op de terreinen zelf.

5. 3. Functies

Het bestemmingsplan Midsland Noord betreft in hoofdzaak een conserverend plan met mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering.

Dit plan geeft een adequate juridisch-planologische regeling voor de in het plangebied voorkomende functies. Voor enkele recreatiewoning- en kampeerterreinen wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid ruimte geboden voor ontwikkeling of herinrichting. Het plangebied leent zich niet voor nieuwe woonhuizen of voorzieningen.

De uitgangspunten die voor de in het plangebied voorkomende functies gelden, worden hieronder nader toegelicht.

Agrarische functie

- *agrarisch gebruik blijft mogelijk*

Binnen het plangebied is de agrarische functie beperkt aanwezig. Gronden aan de zuidkant van de Noordlandweg kennen nog een agrarisch gebruik. Die functie kan op zichzelf voortgezet worden, zowel bedrijfsmatig als meer hobbymatig.

Deze gronden zijn in dit plan meegenomen, omdat ze mogelijk op termijn in aanmerking komen voor een verblijfsrecreatieve ontwikkeling. Het betreft daarvoor landschappelijk gezien begrensde percelen.

Voor percelen grenzend aan een bestaand recreatieterrein is, binnen een aangegeven wro-zone, de mogelijkheid opgenomen om het perceel bij het recreatieterrein te betrekken.

Een goede landschappelijke inpassing die past bij het bestaande deel van het gebied is dan vereist. Een toekomstige ontwikkeling zal in zuidelijke richting niet verder gaan dan de aanwezige waterloop; het open gebied tussen Midsland en Midsland Noord moet hierbij intact blijven.

Ook zal in voorkomende gevallen gelet worden op een goede ruimtelijke inpassing. De gemeenteraad stelt daarvoor de randvoorwaarden vast.

Wonen

- *woonfunctie handhaven, geen toename*

De (permanente) woonfunctie komt in bescheiden mate in het plangebied voor en wel op enkele locaties aan de Heereweg en de zijwegen ervan. Ook bij enkele recreatiebedrijven wordt permanent gewoond (bedrijfswoningen).

In Midsland Noord wordt, gezien zijn functie, niet voorzien in nieuwbouw van woonhuizen. Voor de aanwezige woonhuizen gelden dezelfde uitgangspunten als voor woonhuizen in de dorpen of buurtschappen. Zo wordt de huidige omvang als uitgangspunt genomen, waarbij het aanwezige bebouwingsbeeld bewaard blijft.

Bij woonhuizen liggen 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.

Het is op grond van het Besluit omgevingsrecht niet toegestaan om ten behoeve van de permanente bewoning een vergunningvrij bouwwerk bij of aan een recreatiewoning op te richten, omdat het permanente gebruik slechts een tijdelijk toegestane vorm van gebruik is.

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.

Horecafuncties

- *horecafuncties: afstemmen op verschillende functies*

De horeca komt in Midsland Noord 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 geval wordt gekeken naar een goede inpassing van zo'n uitbreiding in zijn omgeving.

Recreatie: recreatiewoningen

- *ontwikkelingsruimte bestaande recreatiewoningen*

De recreatiewoningen manifesteren zich in verschillende vormen in het plangebied met de nadruk op individueel gebouwde woningen. In een aantal gevallen is nog te zien dat deze complexmatig tot stand zijn gekomen (als de complexen Recrea, Landerumerheide).

Bij gebleken behoefte kunnen de recreatiewoningen afzonderlijk van elkaar worden verbouwd of vernieuwd tot maximaal 90 m². Deze oppervlakte biedt voldoende mogelijkheden voor een recreatief verblijf, dat is afgestemd op de hedendaagse eisen. Daarbij kunnen eventuele uitbreidingen van bestaande (kleine) woningen ruimschoots binnen deze oppervlakte worden gerealiseerd. Recreatiewoningen die al een oppervlaktemaat hebben die groter is dan 90 m² worden op hun huidige omvang vastgelegd.

- *recreatiewoningen op voormalige kampeerterrinen: samenhang van belang*

Enkele terreinen met recreatiewoningen in Midsland Noord, zoals het Schuttersbos, zijn ontstaan als gevolg van het op kampeerterreinen omzetten van jaarstandplaatsen in recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen krijgen 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.

- *geen permanente bewoning in recreatiewoningen*

Recreatiewoningen die in vorige bestemmingsplannen permanent worden bewoond en op grond van de Nota "Handhavingsbeleid onrechtmatige bewoning recreatieverblijven" onder het overgangsrecht vallen, worden positief aangeduid. Dit komt in enkele gevallen voor. Het gaat dan enkel om het gebruik van het pand. De inzet blijft om de recreatiewoningen een recreatieve functie te laten houden en op termijn weer overeenkomstig de bestemming te laten gebruiken. Het gebruik voor permanente bewoning is dan ook alleen mogelijk voor degenen die ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan als bewoner van het pand in het GBA stond ingeschreven en destijds 18 jaar of ouder was. Wordt de permanente bewoning door deze personen beëindigd dan kan de betreffende recreatiewoning niet langer permanent worden bewoond.

Het is op grond van het Besluit omgevingsrecht niet toegestaan om ten behoeve van de permanente bewoning een vergunningvrij bouwwerk bij of aan een recreatiewoning op te richten, omdat het permanente gebruik slechts een tijdelijk toegestane vorm van gebruik is.

- *plaatselijke invulling mogelijk (binnen randvoorwaarden)*

Ten slotte zijn er binnen de landschappelijke structuur enkele terreinen die zich lenen voor een incidentele invulling.

Met toepassing van een aparte wijzigingsprocedure kan daarvoor de ruimte worden geboden. Op de verbeelding zijn deze percelen aangeduid.

Recreatie: kampeerterreinen

- *stabilisatie en kwaliteitsverbetering op campings*

Midsland Noord kent nog enkele campings die vooral worden gebruikt voor vaste vormen van kampeerrecreatie: chalets, stacaravans e.d.

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 kam-

- peerterrein 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.

De locaties die binnen dit plangebied hiervoor in aanmerking komen, zijn op de verbeelding aangeduid door middel van een 'wro-zone'. 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 manifesteert Midsland Noord zich bij uitstek als een verblijfsgebied dat binnen het kleinschalige singelgebied ligt. Dat moet ook bij nieuwe ontwikkelingen uitgangspunt zijn. Waar het gaat om uitgangspunten aangaande de bebouwing wordt opgemerkt, dat ook hier het bestemmingsplan primair conserverend van aard is. De nieuwe functies die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, worden met dit bestemmingsplan bestemd. Daarnaast reserveert dit plan, op grond van het eerder ingezette toeristische beleid (*Toeristische toekomstvisie Terschelling*), ontwikkelingsruimte voor de kampeersector in het gebied ten zuiden van de Noordlandweg, ruimtelijk begrensd door een waterloop die ook thans de grens met het zomerhuisgebied vormt.

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 inpassing in het aanwezige duinlandschap.

Op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die het plan biedt, zal de ruimtelijke en landschappelijke inpassing voor de specifieke situatie worden beoordeeld.

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 dit bestemmingsplan. In de verkeersstructuur worden geen veranderingen voorzien.

6. JURIDISCHE 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 aan de west- en zuidoostzijde enkele percelen met de bestemming "Agrarisch". De gronden zijn bedoeld voor agrarische doeleinden. Op de gronden met deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

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 gelijkwaardig aan de landbouwkundige functie. Bij de invulling van dit beleid zal het *Landschapsontwikkelingsplan 2004* leidraad zijn. In concreto gaat het om percelen die horen tot het elzensingelgebied.

Binnen deze bestemming is in dit bestemmingsplan voor de meeste percelen een wijzigingsbevoegdheid gelegd, aangeduid als 'wro-zone-6', waardoor het onder voorwaarden mogelijk is om de bestemming te wijzigen naar "Recreatie -1". In het vorige hoofdstuk is op de uitgangspunten daarvoor ingegaan.

Bos

Op een aantal plaatsen in het plangebied zijn bosstroken en -percelen 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.

Detailhandel

De detailhandel op Heereweg 28 en 30 is bestemd als "Detailhandel". De aanwezige fietsenverhuur wordt niet tot detailhandel gerekend en is daarom afzonderlijk aangeduid. De bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning (maximaal 1) moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

Horeca

In het plangebied is op meerdere plaatsen horeca aanwezig. In de verbeelding is de toegestane horecacategorie aangeduid (1, 2 of 3). Bij horeca categorie 1 gaat het om spijsverstrekkers die overdag en 's avonds zijn geopend en daardoor beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Bij categorie 2 gaat het om drankverstrekkers die ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken (café, zalenverhuur). Bij categorie 3 gaat het om bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken.

Zowel de bedrijfswoningen als de bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen deze bestemming kunnen de bouwvlakken qua situering worden aangepast.

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

Maatschappelijk

Het sociaal-cultureel centrum annex kerkgebouw ET 10 op de hoek van de Heereweg en de Duinweg heeft de bestemming "Maatschappelijk". Het bouwvlak is afgestemd op de kenmerkende hoofdvorm en biedt aan de zijde van de Duinweg nog een bescheiden ontwikkelingsruimte, mocht daaraan behoefte bestaan.

Recreatie - 1 (kampeerterrein)

De kampeerterreinen aan de Duinweg 95, Noordlandweg 6, 8, 10 en 16 en ten noorden van de detailhandel aan Heereweg 30 hebben de bestemming "Recreatie-1 (kampeerterrein)."

Binnen deze bestemming zijn zowel toeristische kampeermiddelen 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 m². 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)

Op de terreinen met de bestemming "Recreatie - 2 (recreatiewoningenterrein)" zijn recreatiewoningen toegestaan. In het plangebied betreft het de percelen Duinweg 93 (Schuttersbos) en Noordlandweg 18 (oostzijde). Wanneer binnen de bestemming een bedrijfswoning is toegestaan is dat door middel van een aanduiding binnen een bouwvlak aangegeven. De hoogteregeling in de planregels is afgestemd op de aanwezige kleinschalige vorm in een lage verschijningsvorm. In de provinciale verordening (artikel 6.1.1. is een maximum van 50 recreatiewoningen per terrein 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.

Recreatie - Recreatiewoning 2 (binnenduinrand)

Het grootste deel van het plangebied, de individueel gebouwde recreatiewoningen, heeft de bestemming "Recreatie - Recreatiewoning - 2 (binnenduinrand)", op de kaart aangeduid met R-RW2. Binnen deze bestemming is een recreatiewoning toegestaan met een lage gootlijn, afgedekt met een kap (maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,8 en 7 meter). Binnen deze bestemming is op incidentele plaatsen de aanduiding 'wrozone-2' opgenomen. Ter plekke van die aanduiding is onder voorwaarden de nieuwbouw van een recreatiewoning op een invullocatie mogelijk.

Voor een deel van de recreatiewoningen geldt een verplichte bedrijfsmatige exploitatie. Dit is middels een aanduiding aangegeven.

Verkeer

De ontsluitingswegen in het plangebied vallen onder de bestemming "Verkeer". Ook de wegen die een aantal terreinen ontsluiten zijn in deze bestemming meegenomen. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht. Op de hoek Duinweg/Heereweg bevindt zich een snackkiosk die binnen deze bestemming door middel van een aanduiding is aangegeven.

Water

De hoofdwatgang aan de zuidkant van het plangebied is bestemd als "Water". Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht.

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 en 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 of twee recreatieverblijven. 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 m² hebben.

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 m². 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 m². De oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een recreatieverblijf is maximaal 55 m². Op een erf waar één recreatieverblijf aanwezig is, mag bij recht vanuit de bouwregels maximaal 95 m² worden gebouwd. Voor twee recreatieverblijven geldt een maximum van 100 m². In dat geval mogen geen andere bijgebouwen worden bijgebouwd. Met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mag tot maximaal 100 m² 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 kwaliteit 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 een bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Daarbij gelden de volgende criteria:

- a. er mag niet worden bijgebouwd;
- b. er mag geen verkeersaantrekkende werking zijn;
- c. parkeren is op eigen erf geregeld;
- d. het permanente woongedeelte van de woning bedraagt minimaal 75 m².

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 m² moet zijn.

Het gebruik van bijgebouwen voor recreatieappartementen 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 slaapplaatsen 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 gedeeltematig recreatief verhuren van een woning kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden haar medewerking verlenen.

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 is onderdeel van een actualiseringtraject voor de dorpen en recreatiegebieden op Terschelling. Binnen het plan worden primair perceelsgebonden ontwikkelingen voorzien. De kosten hiervan horen bij de eigenaren. Ingeval van toepassing van de wijzigingsprocedure zal apart inzicht in de economische uitvoerbaarheid worden gevraagd. 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.

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

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.

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 merkt op dat in de bestemmingsomschrijving de bestemming voor de snack kiosk ontbreekt. Deze is wel op de kaart aangegeven met de aanduiding sh-skk.

Verder wordt voorgesteld om het terreintje waarop de voormalige PTT kiosk staat ook de bestemming Verkeer te geven en voor dit hoekje de bestemming Bos te verwijderen. Hierdoor ontstaat een eenduidiger beeld, ook met het oog op mogelijke toekomstige verkeersveiligheidsaanpassingen.

In algemene zin stelt SBB voor om in de bestemmingsregels voorwaarden op te nemen voor de landschappelijke inpassing bij verandering van functies.

Reactie

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

De snackkiosk wordt alsnog in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Verder leidt de reactie niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Wetterskip Fryslan

Het Wetterskip merkt op dat in het plangebied een rioolgemaal aanwezig is, waaromheen een geurcontour moet worden opgenomen. Daarnaast bevindt zich een hoofdwatgang in het plangebied.

Reactie

Omdat kleine rioolgemalen vergunningvrij kunnen worden geplaatst worden deze niet bestemd, en niet van een contour voorzien. In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 dat als uitgangspunt heeft gediend voor dit bestemmingsplan, zijn niet alle hoofdwatgangen in het plangebied opgenomen. Binnen de agrarische bestemming wordt de ruimte geboden voor de aanwezigheid van watgangen.

9. HERVASTSTELLING

Op 29 mei 2012 is door de raad van de gemeente Terschelling het *Bestemmingsplan Midsland Noord* 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 2 bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de uitspraak is de verbeelding gewijzigd in die zin dat de percelen Dorreveldweg 5 en Duinweg Midsland 91 zijn bestemd voor wonen om voldoende recht te doen aan de situatie waarin beide percelen voor permanente bewoning in gebruik zijn.

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

- In artikel 3, lid 3.7. sub a onder 5 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 verbeelding, de regels en de toelichting van het *Bestemmingsplan Midsland Noord*. In de toelichting zijn in bijlage 2 alle stukken betrekking hebbende op deze nieuwe vaststelling bijgevoegd en is ter informatie dit hoofdstuk 9 toegevoegd.

===