

BESTEMMINGSPLAN STRIEP

Bestemmingsplan Striep

Code 106407.07 / 29-05-12

GEMEENTE TERSCHELLING 106407.07 / 29-05-12
BESTEMMINGSPLAN STRIEP

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. PLANGEBIED EN ONTWIKKELINGEN	4
2. 1. Omschrijving van het plangebied en recente ontwikkelingen	4
3. BELEID	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Regionaal beleidskader water	8
3. 4. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Ecologie	12
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	14
4. 3. Water	16
4. 4. Milieuzonering	17
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	19
5. 3. Functies	19
5. 4. Ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten	19
5. 5. Relaties omgeving	19
6. PLANBESCHRIJVING	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Toelichting op enkele algemene regels	20
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	21

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

Bijlage

Ecologisch voortoets

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

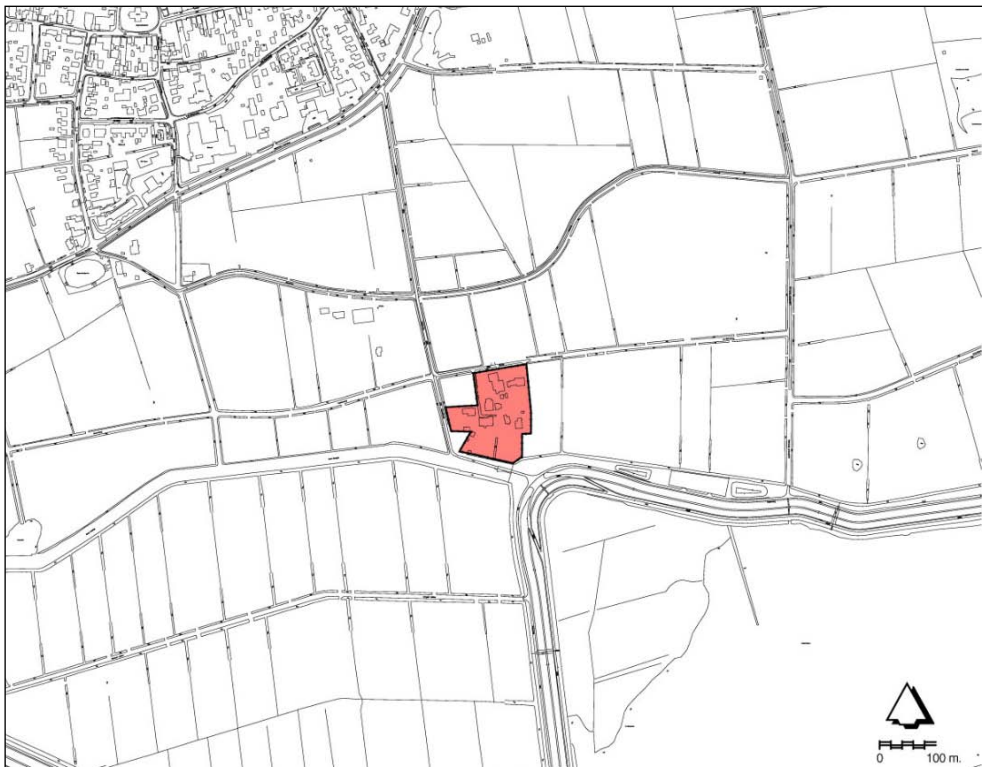
Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de actualisering van alle bestemmingsplannen op Terschelling. Ten behoeve daarvan is voor vrijwel het gehele eiland in 2008 het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een zeer uitvoerig en zorgvuldig traject van totstandkoming doorlopen.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

1. 2. Plangebied

Het bestemmingsplan omvat de bebouwing van het buurtschap Striep. Het plangebied ligt ten zuidoosten van Midsland. In onderstaande figuur wordt het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Plangebied bestemmingsplan Striep

1. 3. Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Polder, goedgekeurd 22 november 1979;
- Correctieve en Partiële herziening Buitengebied Polder, goedgekeurd 20 juni 1990;
- Tweede Correctieve en Partiële herziening Buitengebied Polder, goedgekeurd 03 mei 1995;
- Herziening bestemmingsplannen (Regulering plaatsing kampeermiddelen buiten 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. PLANGEBIED EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Omschrijving van het plangebied en recente ontwikkelingen

Striep is een buurtschap met circa 29 inwoners. Het buurtschap is gebouwd bij een oude uitwateringssluis in de Waddendijk en dankt daaraan de oude naam Seerijp. De uitwateringssluis is tijdens de ruilverkaveling van 1948 verwijderd. Op Terschelling wordt het buurtschap meestal aangeduid met de naam Striep. Striep verwijst echter naar een zeer oude nederzetting die iets ten westen van het huidige buurtschap heeft gelegen. Een overblijfsel hiervan is het Strieperkerkhof, gelegen ten zuidwesten van Midsland.

Ten zuiden van Striep ligt de polder *Het Nieuwland*, beter bekend als de *Strieper Polder*. Het is een door een oude waddendijk van de Terschellinger polder gescheiden aparte polder, die in 1602 is bedijkt. De dijken van de Strieper Polder zijn nadien regelmatig doorgebroken, het laatst in 1825. Het *Ponswiel*, een klein meertje ten noorden van de oude dijk, is een overblijfsel van een dijkdoorbraak.

De dorpen op het eiland worden met elkaar verbonden door de 15 kilometer lange hoofdweg. Striep ligt aan een van de zijwegen, de Strieperweg, die de hoofdweg verbindt met de Stortumerdijk.

Was Striep vanouds een agrarische nederzetting, in de afgelopen decennia is het accent op de woonfunctie komen te liggen, al dan niet gecombineerd met een bedrijfsmatige functie. Het buurtschap wordt omgeven door agrarische gronden en wordt ontsloten via de Strieperweg.

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.

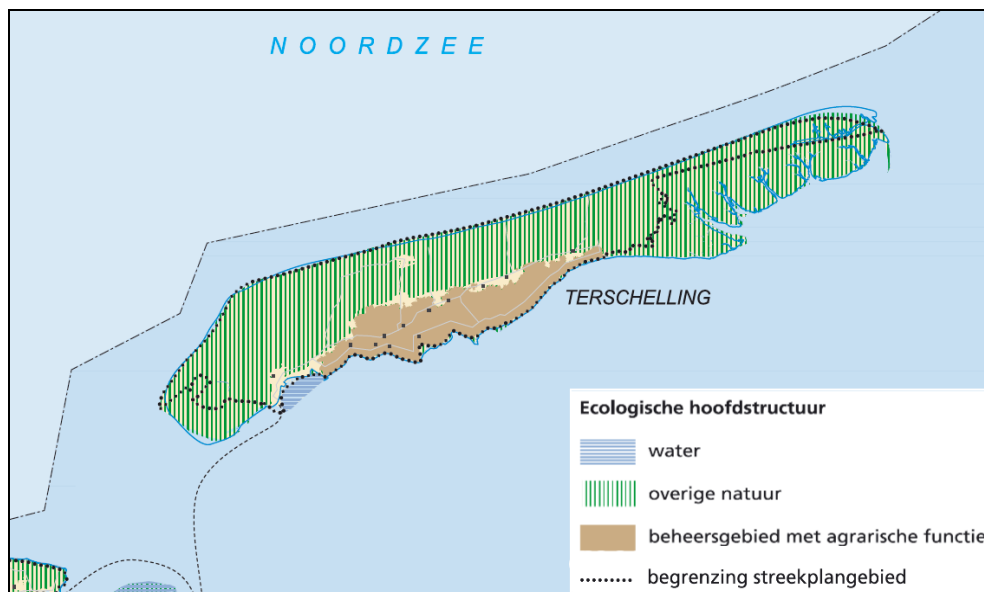
3. 2. Provinciaal beleid

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



Figuur 2. Fragment 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.

In dit bestemmingsplan wordt binnen de bestaande functies beperkte ontwikkelingsruimte geboden. 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. Voor het plangebied is het volgende van belang.

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. 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. Dit bestemmingsplan biedt geen ruimte voor uitbreidingslocaties.

Reserveringszones primaire waterkeringen

Ten aanzien van de reserveringszones voor toekomstige versterking van de primaire waterkeringen langs de Waddenzee zijn in de verordening regels opgenomen.

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

Voor delen van de Waddeneilanden zullen de reserveringszones voor de primaire waterkeringen nog nader worden bepaald, mede omdat de gewenste ligging van de waterkering hier nog moet worden vastgelegd in de legger. Wanneer hierover duidelijkheid is, kunnen de zones worden geregeld via aanpassing van de verordening.

In de verbeelding is de aanduiding "Vrijwaringszone-Dijk" opgenomen. Binnen de zone gelden beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden. Hiermee wordt beoogd de functie en eventuele uitbreiding van de dijk ook in de toekomst te kunnen waarborgen.

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 Waterskip 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 die niet van invloed is op de waterhuishouding in het plangebied.

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 wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen in de buurtschappen in de polder, zal er sprake zijn van een gelijkwaardige en harmonieuze ontwikkeling van de natuur, het landschap, de herkenbaarheid (cultuurhistorie) en de menselijke activiteiten.

Voor wonen en voorzieningen ligt het accent op de grotere kernen.

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het structuurplan.

Woonplan Terschelling 2008

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

In het Woonplan wordt aangegeven dat er in de kleinere dorpen beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn, voor zover het bestemmingsplan daar ruimte voor biedt. Er wordt geen nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt in dit bestemmingplan. Conform het woonplan is het toegestaan dat in een hoofdgebouw meerdere woningen aanwezig zijn.

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

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. 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.

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;
- in iedere woning moet het mogelijk zijn om recreatieappartementen te realiseren.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor bed and breakfast en recreatieappartementen in woonhuizen.

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.

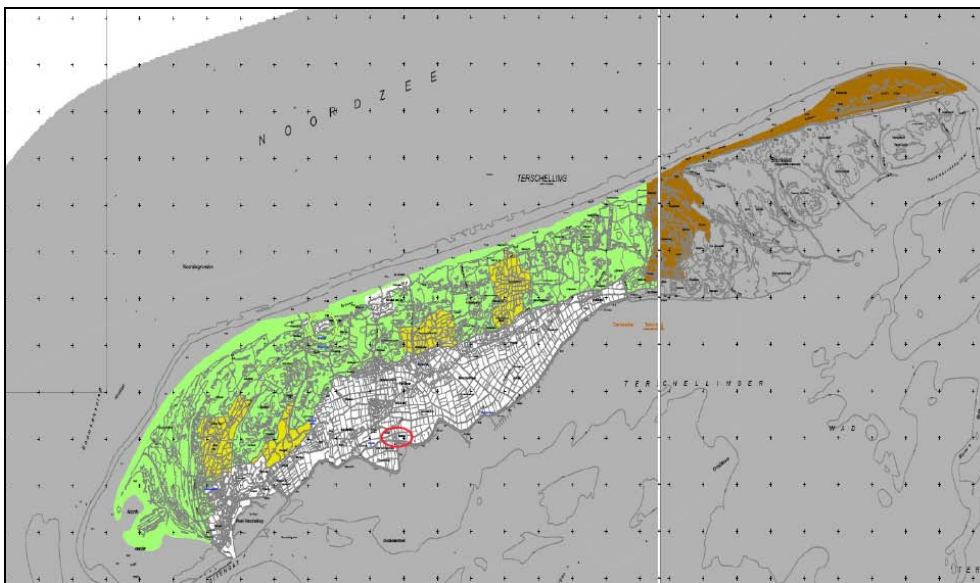
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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.

Het plangebied ligt vlak bij de Waddenzeedijk (zie figuur 3).

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



Figuur 1. 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; Buitendijks ligt een grote zandplaat, die tot het habitatype droogvallende wadplaten (H1140) behoort. De noordwest punt van deze plaat, nabij Striep, overstroomt alleen bij zeer hoge waterstanden. Deze punt behoort tot het habitatype kwelders (H1330). In de ruime omgeving van het plangebied zijn bij de tellingen door Staatsbosbeheer afgelopen decennia geen broedlocaties van vogelsoorten waarvoor instandhoudingsdoelen gelden aangetroffen. Tijdens laagwater foeragerend diverse vogelsoorten op de droogvallende zandplaat voor de kust. Bij hoogwater trekken de steltlopers en enkele ganzen en eendensoorten zich terug op de hogere delen van de zandplaat. De hogere delen van de zandplaat vormen dan ook een belangrijke hoogwatervluchtplaats voor grote aantallen vogels. Concentraties zijn aanwezig van Scholekster, Wulp, Zilverplevier, Tureluur, Groenpootruiter, Kanoet, Bontbekplevier en Bonte strandloper. De soorten Steenloper, Bergeend en Smient zijn verspreid aanwezig. Mogelijk overtijen ook Rotganzen hier. Tijdens situaties waarbij ook de hogere delen van de zandplaat overstroomden, wijken de vogels uit naar anderen plaatsen. De steltlopers overtijen dan in het binnendijkse poldergebied ten westen van Striep.

In het plangebied worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden, welke in de bijlage voor Striep 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 Striep 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. Door de zeedijk wordt de nabij gelegen hoogwatervluchtplaats voor vogels hiervoor afgeschermd. Een kleine toename van het recreatief gebruik van het fietspad langs deze hoogwatervluchtplaats leidt niet tot een significant verstorend effect op deze hoogwatervluchtplaats.

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

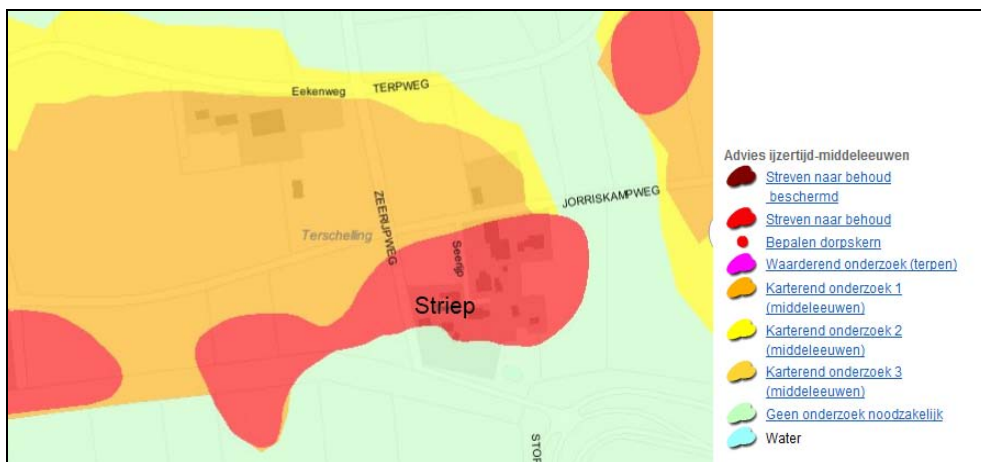
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact 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 (zie onderstaande figuur) geldt voor het plangebied dat er wordt gestreefd naar behoud.



Figuur 2. Fragment FAMKE periode IJzertijd-Middeleeuwen

Het gaat hier om terreinen waarvan bekend is dat zich archeologische resten in de bodem bevinden. Over het algemeen wordt afgeraden om in deze gebieden bodemingrepen toe te staan. Soms hebben deze terreinen een bestemming waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een woonbestemming. In deze gevallen adviseert de provincie voor ingrepen van minder dan 50m² geen consequenties te verbinden aan de aanduiding 'streven naar behoud'. Mochten er bij het realiseren van deze kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog. In het bestemmingsplan is voor de betreffende gronden de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen.

Voor de rest van het plangebied is een karterend onderzoek 1 noodzakelijk. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening moet 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. Worden er een of meerdere vindplaatsen aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats.

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. Op het moment dat dergelijke ontwikkelingen groter zijn dan 50 m² is nader archeologisch onderzoek verplicht binnen het gebied dat is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie".

4. 3. Water

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Om de specifieke waterhuishouding van Terschelling in beeld te brengen is in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 een watersysteemanalyse opgesteld. Hieruit blijkt dat de oppervlaktewaterhuishouding geheel wordt gestuurd door neerslag en verdamping en door afvoer via de polder en de duinsloten naar zee.

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

Striep ligt op korte afstand van de dijk aan de zuidzijde van Terschelling. Conform de provinciale verordening wordt dit gebied gevrijwaard van bebouwing om voldoende ruimte vrij te houden voor een eventuele ophoging of uitbreiding van de dijk. Hiermee wordt de waterveiligheid van Striep gewaarborgd.

In het kader van dit bestemmingsplan is advies gevraagd aan Wetterskip Fryslan. Het plangebied valt deels binnen de primaire kering.

Het deel van het plangebied dat binnen de primaire waterkering ligt is van een aanduiding en een specifieke regeling voorzien. Omdat er in dit bestemmingsplan geen specifieke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is er geen nadelige invloed op de waterhuishouding te verwachten. De zone rondom de dijk wordt voorzien van de aanduiding Vrijwaringszone-Dijk. Hiermee wordt voorkomen dat er bouwwerken worden toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor eventuele uitbreiding of versterking van de dijk.

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

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een paardenhouderij aan de Eekenweg. In het kader van milieuzonering moet rekening worden gehouden met een richtafstand van 50 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 60 meter. Er is vanuit het omgevingsaspect milieuzonering dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

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

De belangrijkste voertuigbewegingen op Terschelling, gaan over de hoofdweg.

De afstand van het plangebied tot de hoofdweg is echter zodanig dat daar geen geluidhinder van wordt verwacht. Daarbij worden er in het plangebied geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die aan de Wet geluidhinder moeten worden getoetst. Vanuit het omgevingsaspect geluid is er geen belemmering voor 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 Fryslan is aangegeven dat slechts op twee locaties in Fryslân de normen voor zwevende deeltjes worden overschreden. Deze locaties bevinden zich niet op Terschelling. Daarnaast worden er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen bij recht toegestaan, die een nadelig effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit.

4. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op Terschelling komen geen bedrijven voor die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen. Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, is er op Terschelling geen sprake van een knelpunt wat betreft externe veiligheid.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vindt slechts op één locatie plaats. Van het vaste land naar het eiland loopt een gasleiding, die bij Oosterend op het eiland uitkomt. Rondom deze gasleiding geldt een veiligheidszone die bij nieuwe ontwikkelingen in acht moet worden genomen.

Er is vanuit externe veiligheid geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Kader gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 3 is het huidige gemeentelijke beleid al aan de orde gekomen. Voor dit plangebied is met name het beleid aangaande de woonfunctie van belang. Binnen de geldende beleidskaders (*Toeristische toekomstvisie Terschelling*, januari 2007) worden met name mogelijkheden voor extra functies bij het wonen gegeven, waarbij het wonen de hoofdfunctie blijft.

5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied

Het bestemmingsplan Striep betreft in hoofdzaak een conserverend plan. Dit plan geeft een adequate juridisch-planologische regeling voor de in het plangebied voorkomende functies. Ontwikkelingen die zich voordoen zijn perceelsgebonden.

5. 3. Functies

De voornaamste functie binnen het plangebied is wonen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

Wonen

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

5. 4. Ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten

Waar het gaat om ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten wordt opgemerkt, dat het bestemmingsplan primair conserverend van aard is. Binnen de bestemming worden beperkte mogelijkheden geboden. Het behoud van het oorspronkelijke bebouwingsbeeld met woonboerderijen blijft uitgangspunt.

5. 5. Relaties omgeving

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende omgevingsaspecten aan bod gekomen. Ten aanzien van archeologie is een dubbelbestemming opgenomen voor het archeologisch waardevolle gebied in Striep. Ten zuiden van Striep ligt een vrijwaringszone om de primaire waterkering vrij van bebouwing te houden. Deze vrijwaringszone is in de verbeelding weergegeven. In de regels zijn de mogelijkheden en beperkingen die hier gelden geformuleerd. Vanuit de overige omgevingsaspecten worden geen specifieke uitgangspunten geformuleerd.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

6. 2. Toelichting op enkele algemene regels

10%-regeling

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

Overgangsbepaling

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

Saneringsregel

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.

Wonen/recreatieappartement

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. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en dubbelbestemmingen.

Verkeer

De ontsluitingsweg in het plangebied heeft de bestemming "Verkeer". 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 of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. De woningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10 meter. In een incidenteel geval is op het erf sprake van een vrijstaand recreatieverblijf. Daar waar dat is toegestaan is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Overeenkomstig de planuitgangspunten is het niet toegestaan om de woning voor recreatieve bewoning te gebruiken, noch mogen de vrijstaande recreatieverblijven als permanente woning worden gebruikt. Met een omgevingsvergunning kan worden toegestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits alle woningen een minimale oppervlakte van 75 m² hebben.

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

Omvang

De woonhuizen zijn conform de bestaande omvang vastgelegd door een bouwvlak op de verbeelding op te nemen. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken en kan een woonhuis worden vergroot met 20%, tot maximaal 150 m². Het voordeel van deze regeling is dat het ka-

rakteristieke 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. 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 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 als 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 vrijstaande bijgebouwen voor recreatieverblijven 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 slaapplekken 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 eigen-

dom aan een derde zijn overgedragen, dan wel indien de gronden en woning op andere wijze aan een derde in gebruik zijn gegeven. Aan gedeeltelijk recreatief verhuren van een woning kan het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden haar medewerking verlenen.

Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Waarde-Archeologie

Vrijwel de gehele nederzetting Striep is vanwege haar archeologische waarde, onder de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gebracht.

Op het moment dat er zich ontwikkelingen voordoen in het gebied dat onder de dubbelbestemming valt, moet nader archeologisch onderzoek plaatsvinden, tenzij de oppervlakte van de ingreep kleiner is dan 50 m². In dat geval is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

Vrijwaringszone - Dijk

Het zuidoostelijk deel van het plangebied, nabij de dijk, is aangeduid als "vrijwaringszone - dijk". Deze gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming, op-hoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering. Binnen het gereserveerde gebied mogen in principe geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de verbreding en verhoging van de dijk in de weg kunnen staan.

Het Wetterskip Fryslân is beheerder van de dijk. Door middel van de keur van het Wetterskip worden de geboden en verboden geregeld. Een en ander betekent dat bijvoorbeeld bouwactiviteiten bij bestaande woningen binnen deze zone altijd de goedkeuring van het Wetterskip moeten hebben. Om die reden zijn alle bouwactiviteiten gekoppeld aan een afwijkingsbevoegdheid.

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

7. UITVOERBAARHEID

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

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

7. 3. Grondexploitatie

Door middel van de 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 maken van een bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

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

8. INSPRAAK- EN OVERLEG

Het bestemmingsplan is aan een aantal overlegpartners toegezonden.

VROM-inspectie

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

Reactie

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

Waddenvereniging

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

Reactie

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

Provincie Fryslan

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

Invullocaties

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

Ecologische voortoets

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

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

Uitbreidingsmogelijkheden recreatie

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

Reactie

De gemeente heeft inmiddels besloten in het bestemmingsplan geen invullocaties op te nemen, waardoor de opmerking van de provincie dien aangaande geen aanleiding vormt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ten 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 (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.

SBB is van mening dat de ecologische voortoets op een aantal punten onvolledig of onduidelijk is. Zo is in het poldergebied het belang voor foeragerende Rotganzen en Brandganzen niet aangegeven. Met name in het voorjaar worden deze vogels door recreanten op de polderpaden verstoord, waardoor deze vogels uitwijken naar de Waddenzee.

Reactie

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

Wetterskip Fryslan

Het Wetterskip merkt op dat het plangebied deels binnen de primaire kering valt. Verder bevinden zich in de nabijheid van het plangebied een hoofdwatertgang en een persleiding.

Reactie

In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 dat als uitgangspunt heeft gediend voor dit bestemmingsplan, is de hoofdwatertgang niet in het plangebied opgenomen. Binnen de agrarische bestemming wordt de ruimte geboden voor de aanwezigheid van watertgangen. Vanwege de beperkte omvang van de persleiding wordt deze niet in het bestemmingsplan opgenomen. Ten aanzien van de primaire kering wordt in het bestemmingsplan een reserveringszone opgenomen.

===