

BESTEMMINGSPLAN OOSTEREND

Bestemmingsplan Oosterend

Code 106407.12 / 29-05-12/23-07-13

**GEMEENTE TERSCHELLING 106407.12 / 29-05-12/23-07-13
BESTEMMINGSPLAN OOSTEREND**

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	3
2. 1. Omschrijving van het plangebied	3
2. 2. Recente ontwikkelingen en perspectieven	3
3. BELEID 4	
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Regionaal beleidskader water	7
3. 4. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Ecologie	13
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	15
4. 3. Water	17
4. 4. Milieuzonering	17
4. 5. Bodem	18
4. 6. Geluid	18
4. 7. Luchtkwaliteit	19
4. 8. Externe veiligheid	19
5. PLANUITGANGSPUNTEN	21
5. 1. Kader gemeentelijk beleid	21
5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied	21
5. 3. Functies	21
5. 4. Ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten	23
5. 5. Relaties omgeving	24
6. PLANBESCHRIJVING	25
6. 1. Algemeen	25
6. 2. Toelichting op enkele algemene regels	25
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	26
7. UITVOERBAARHEID	31
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	31
7. 3. Grondexploitatie	31

8. INSPRAAK- EN OVERLEG	32
9. HERVASTSTELLING	35

<u>Bijlage 1</u>	Ecologische voortoets
<u>Bijlage 2</u>	Een inventarisatie van enkele kavels op Terschelling naar het voorkomen van door de Flora- en faunawet beschermde soorten (juni 2011)
<u>Bijlage 3</u>	Brief van het college van 6 september 2011 aan de gemeenteraad over invullocaties, voor kennisgeving aangenomen op 27 september 2011 door de gemeenteraad
<u>Bijlage 4</u>	Stukken behorende bij de vaststelling van 23 juli 2013 naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

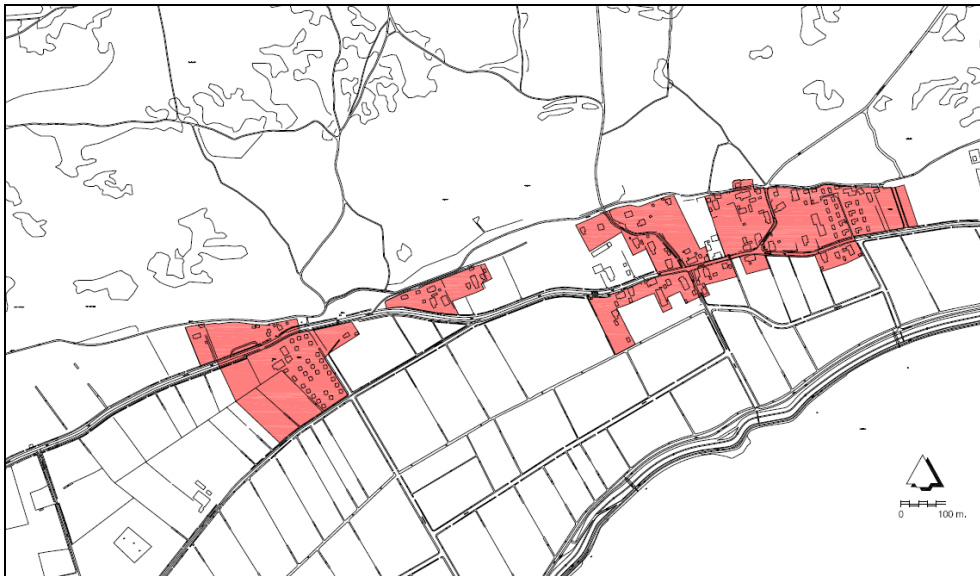
Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de actualisering van alle bestemmingsplannen op Terschelling. Ten behoeve daarvan is voor vrijwel het gehele eiland in 2008 het bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft een zeer uitvoerig en zorgvuldig traject van totstandkoming doorlopen.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

1. 2. Plangebied

Het plangebied bestaat uit de bebouwing van het eigenlijke buurtschap Oosterend, terwijl voorts een bebouwingscluster met vakantiepark ten westen van Oosterend is meegenomen. Ook de kampeerterreinen in het midden en ten oosten van het dorp horen bij het plangebied. In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied Oosterend

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 kampeertreinen & werken aan huis), goedgekeurd 10 februari 1999;
- Derde partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied (polder), bestemming "Cultuurgrond", goedgekeurd 5 januari 2004.

1. 4. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de ontwikkelingen die zich recent hebben voorgedaan;
- in hoofdstuk 3 wordt het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid behandeld;
- hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten waar bij het opstellen van ieder ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden;
- hoofdstuk 5 bevat een omschrijving van de planuitgangspunten;
- in hoofdstuk 6 wordt een beschrijving van de juridische aspecten van dit bestemmingsplan gegeven;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid;
- hoofdstuk 8 bevat een samenvatting van de reacties uit het vooroverleg.

2. PLANGEBIED EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Omschrijving van het plangebied

Oosterend is het meest oostelijke dorp op Terschelling. Ten westen ligt het dorp Hoorn Op 1 januari 2010 had Oosterend 132 inwoners.

Oosterend vertoont in overwegende mate een patroon van lintbebouwing, met daarnaast enige verspreide, vanouds agrarische bebouwing rond de Badweg Oosterend en rond de Lijkweg.

Er zijn twee restaurants, enige campings en terreinen met recreatiewoningen en twee kampeerboerderijen. Ook is er nog een aantal veehouders in Oosterend. Deze agrarische bedrijven vallen buiten het plangebied.

Oosterend wordt ontsloten door de hoofdweg. In het dorp haken twee wegen aan op de hoofdweg, de Badweg Oosterend en de Lijkweg.

Afgezien van het historische bebouwingspatroon van Terschellinger boerderijen, is in archeologische zin de Stinswier van belang, een kleine heuvel in het grasland ten zuiden van het dorp, maar ook deze valt buiten het plangebied.

2. 2. Recente ontwikkelingen en perspectieven

Oosterend is, net als veel van de andere buurtschappen in de polder, vanouds een agrarische nederzetting. In de naoorlogse decennia hebben recreatie en toerisme een sterk accent gekregen, zowel in het dorp zelf als in het gebied ten westen en oosten van de dorpskern. Er zijn een aantal campings aanwezig, waarvan een tweetal een ontwikkeling hebben doorgemaakt in de richting van zomerhuisjes. De ontwikkeling naar een permanente vorm van verblijfsrecreatie is daarmee ook in het landschap goed zichtbaar geworden. Daarnaast zijn er enkele appartementenverblijven en logiesverstrekkende bedrijven. Verder komen er enkele horecabedrijven in Oosterend voor in de vorm van restaurants.

De overige bedrijvigheid manifesteert zich in een kleine melkfabriek aan de zuidzijde van de hoofdweg. Grenzend aan dit plangebied, voornamelijk aan de noordzijde van de hoofdweg, liggen nog enkele agrarische bedrijven.

Het perspectief voor dit dorp ligt vooral in behoud van de functiecombinatie met perceelsgebonden ontwikkelingsruimte. Gelet op de ligging op het rustige, oostelijke deel van het eiland, zijn grote ontwikkelingen niet te verwachten. Daar waar bedrijfsmatige functies de woonfunctie naderen, kan maatwerk noodzakelijk zijn.

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

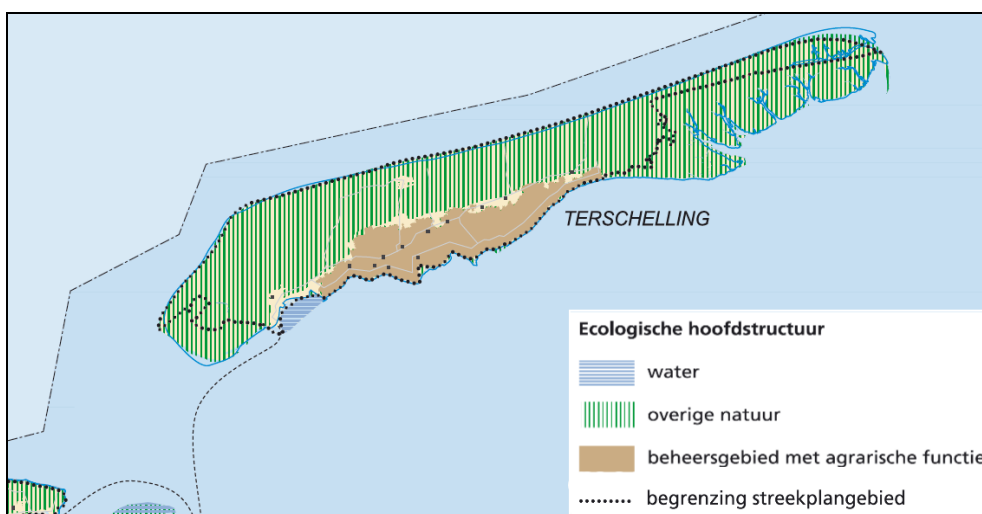
Streekplan Fryslân 2007

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. 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.

Specifiek voor dit bestemmingsplan worden de volgende uitgangspunten genoemd:

- woningbouw en bedrijven zijn primair geconcentreerd in/bij West-Terschelling, secundair in/bij Midsland, en vervolgens bij de overige dorpen;
- 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 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.

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.

Uitbreiding verblijfsrecreatieve voorzieningen

In de provinciale verordening wordt een maximum gesteld aan de omvang van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dit betekent dat er maximaal 200 standplaatsen zijn toegestaan per kampeerterrein en 50 recreatiewoningen per complex van recreatiewoningen. Middels een ontheffing kan hier van worden afgeweken. In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden tot uitbreiding van de bestaande kampeerterreinen. Op het moment dat het door de provincie gestelde maximum aantal wordt overschreden moet een ontheffing van de Verordening worden aangevraagd.

Het bestemmingsplan past binnen de regels van de provinciale verordening.

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. 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 waterkwantiteit worden gelet (voldoende waterberging) als op de waterkwaliteit.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Structuurplan “Terschelling voorbij 2000” (2001)

Het ruimtelijk beleid op Terschelling, zoals dat is verwoord in het Structuurplan “Terschelling voorbij 2000” is gericht op een duurzame inrichting en een duurzaam gebruik van Terschelling. Instandhouding en waar mogelijk versterking van de op dit moment aanwezige ruimtelijke en functionele zonerings is daarbij een eerste vereiste. Voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen in en van Oosterend, zal er sprake zijn van een gelijkwaardige en harmonieuze ontwikkeling van de natuur, het landschap, de herkenbaarheid (cultuurhistorie) en de menselijke activiteiten. Voor de overige delen van het eiland zal het primaat liggen bij de natuur en het landschap. Menselijke activiteiten zullen daarin alleen worden toegelaten, voor zover ze geen onevenredige schade toebrengen aan natuur- en landschapswaarden.

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.

Voorzieningen

Wat betreft de voorzieningen blijft de gemeente in eerste instantie een zo evenredig mogelijke spreiding over het eiland voorstaan. Wel wil de gemeente, indien daarvoor onder de bevolking het benodigde draagvlak te vinden is, een verdere concentratie van voorzieningen voor de eigen bewoners in West-Terschelling en Midsland mogelijk maken. Op recreatief-toeristisch gebied wil de gemeente proberen te komen tot een verruiming van het aanbod voorzieningen.

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het structuurplan.

Woonplan Terschelling 2008

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

Het beleid uit het Woonplan is in dit bestemmingsplan verwerkt, door het uitbreiden van de planologische mogelijkheden binnen de bestemming ‘Wonen’.

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 Oosterend maakt deel uit van deelgebied 4: "Waardevol dorpsgebied B" (Formerum, Lies, Hoorn, Oosterend). Oosterend heeft een historisch waardevol karakter.

Met name de integratie van karakteristieke kleinschalige dorpsbebouwing in het omringende landschap, de lintbebouwing met een lage goot- of druiplijn, de nokrichtingen wisselend, loodrecht op, en evenwijdig aan de weg, en de karakteristieke voormalige Terschellinger boerderijen zijn bepalende kenmerken in het dorp.

Het beschermen van het ruimtelijk karakteristieke nederzettingspatroon is een belangrijke doelstelling voor de waardevolle dorpsgebieden van Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend.

Bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied moet overwegend worden aangesloten op de bestaande structuur en bebouwingskenmerken en mag het kenmerkende karakter van het gebied niet in gevaar worden gebracht.

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

Landschapontwikkelingsplan (2004)

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

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.

De gemeente heeft een inventarisatie gemaakt van het aanbod aan horeca en winkels, dagrecreatieve voorzieningen, evenementen en de aanwezige toeristische infrastructuur. Op basis van de inventarisatie en het beleid zijn beleidsdoelstellingen 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;
- het beleid ten aanzien van het inwisselen van caravans voor zomerhuizen blijft ongewijzigd;
- de opschoning van de particuliere verhuur krijgt invulling. De plaatsen die vrijkomen door handhaving worden ingezet voor uitbreiding van andere recreatieve ontwikkelingen;
- in iedere woning moet het mogelijk zijn om recreatieappartementen te realiseren;
- 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;
- 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;
- kamperen bij de boer wordt mogelijk.

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

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 jeugdkampeerterrinen, 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 aangegeven 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;
- 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. De caravan moet verplaatsbaar zijn. Maximaal 15% van de oppervlakte van het gedeelte dat in de kampeervergunning voor de plaatsing van jaar- en seizoenstandplaatsen is aangewezen mag met caravans worden ingevuld;
- voor Terschelling geldt een bovengrens aan de beschikbare ruimte voor jaar- en seizoenstandplaatsen of bouw van 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.

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.

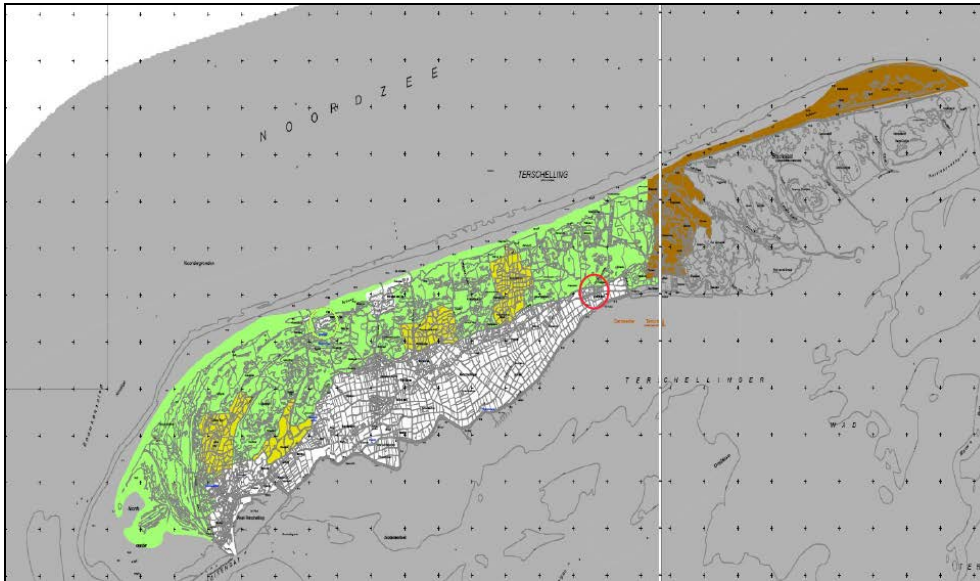
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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 grenst direct aan de binnenduinrand, die onderdeel is van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling (zie figuur 3).

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



Figuur 3. Begrenzing van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling in geel, groen en bruin (kleuronderscheid geeft aan of gebied valt onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of beide). De Natura 2000-gebieden Noordzeekustzone en Waddenzee zijn weergegeven in grijs (bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/gebiedendatabase).

De ecologische voortoets constateert voor het plangebied het volgende; Het gedeelte direct grenzend aan het plangebied bestaat uit een duingebied met hoofdzakelijk een afwisseling van grijzen duinen (H2130) en duinheiden met kraaihei (H2140). Op enkele kleine oppervlaktes komen heischrale graslanden (H6230) voor. In de ruime omgeving van het plangebied is bij de tellingen door SBB afgelopen decennia enkel broedgevallen van de Blauwe kiekendief waargenomen. Deze soort broedt in het duingebied ten noordoosten van de woonkern van Oosterend. Voor de andere broedvogelsoorten waarvoor instandhoudingsdoelen gelden zijn geen broedgevallen uit de omgeving van Oosterend bekend. Het poldergebied ten zuidoosten van de woonkern Oostend heeft een functie als slaapplek voor de Smient. Deze soort komt verspreid in het poldergebied voor.

In het plangebied worden enkele ontwikkelingsmogelijkheden geboden, welke in de bijlage voor Oosterend 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 Oosterend wordt hier herhaald en ingelast beschouwd.

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

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

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

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

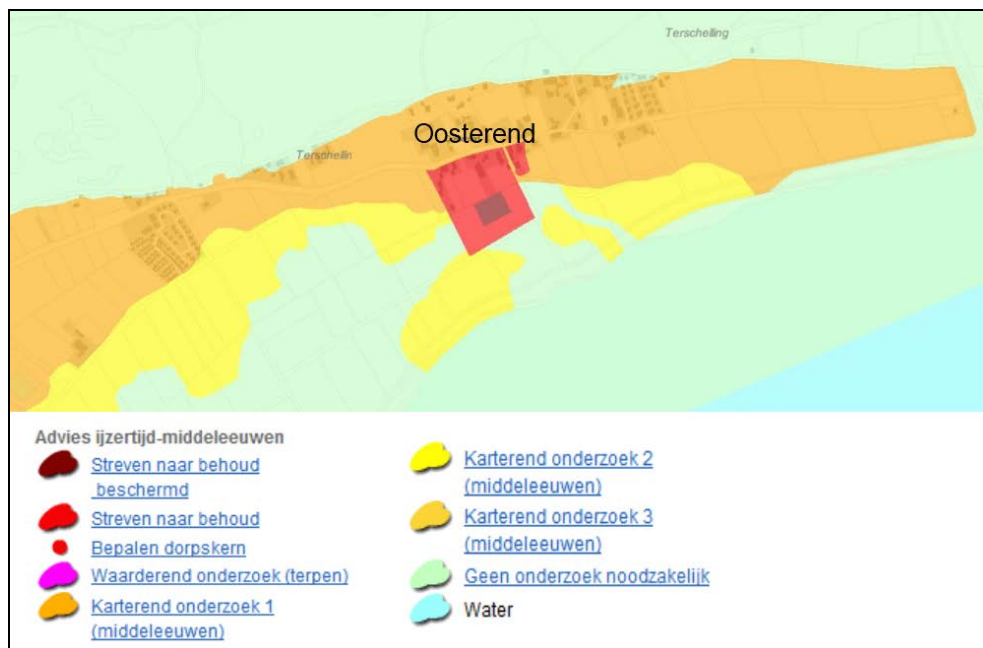
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact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

In november 2003 hebben Provinciale Staten 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 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 grootste deel van het plangebied dat karterend onderzoek 1 noodzakelijk is.



Figuur 4. Fragment FAMKE periode IJzertijd-Middeleeuwen

Er kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode Middenbronstijd - vroege Middeleeuwen. 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 bebouwde kom 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.

Ten zuiden van het centrale deel van Oosterend bevindt zich een archeologisch monument. Deze valt echter buiten het plangebied. Ten noorden van dit zogenaamde AMK- terrein bevindt zich een gebied waar wordt gestreefd naar behoud. Van deze terreinen is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. In dit bestemmingsplan is dat gebied onder de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gebracht. Daar waar een bestemming geldt waarbij het oprichten van bouwwerken is toegestaan, zoals bijvoorbeeld een woonbestemming, 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 dergelijke kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

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 Fryslan.

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 Fryslan. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Omdat er in dit bestemmingsplan geen specifieke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is er geen nadelige invloed op de waterhuishouding te verwachten

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 en functies moeten worden getoetst op hun invloed op de in het plangebied aanwezige bedrijvigheid. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de richtlijnen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het plangebied bevindt zich een zuivelproductiebedrijf in het pand achter Oosterend 10.

Daarnaast is er op meerdere plaatsen in het dorp een horecavoorziening aanwezig. In het kader van milieuzonering moet rekening worden gehouden met afstand tot 'gevoelige functies' als het wonen, waarvoor verschillende richtafstanden gelden.

In de concrete situaties kan daar niet altijd aan worden voldaan. Afwijking van de afstanden is mogelijk, mits in de lokale situatie tot een aanvaardbare inpassing kan worden gekomen. Via de *Wet Milieubeheer* worden nadere maatregelen gesteld.

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones, 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. Hiermee is het wegverkeer de belangrijkste veroorzaker van geluidhinder. Uit metingen op de hoofdweg blijkt dat 19% tot 26% uit vrachtverkeer bestaat. Het personenautoverkeer bestaat op de hoofdweg voor 65% uit eilander auto's en voor 35% uit toeristenverkeer. Overigens neemt de verkeersintensiteit in oostelijke richting gaand sterk af.

Op basis van de verkeersintensiteiten blijkt dat zich op Terschelling wel situaties voordoen waarbij de geluidsbelasting op de gevel boven de 48 dB is gelegen. Er doen zich echter geen saneringssituaties wegverkeerslawaaï voor. Daarbij is de verkeersintensiteit in Oosterend aanzienlijk afgenomen ten opzichte van de intensiteit meer westelijk op het eiland.

Daarnaast is de verblijfsrecreatie een bron van geluidemissie. Er is echter geen sprake van norm-overschrijding op basis van de normen uit de Wet geluidhinder en de Wet Milieubeheer. De verblijfsrecreatieve terreinen liggen bovendien zodanig, dat er sprake is van een geluidssituatie die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk.

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

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (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. 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. Deze leiding loopt op ruime afstand (>200m) ten oosten van het plangebied, waardoor hieruit geen consequenties vloeien voor dit bestemmingsplan.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Kader gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 3 is het huidige gemeentelijke beleid al aan de orde gekomen. Het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleid sluit hierop aan. Het betreft met name de *Toeristische toekomstvisie Terschelling*, het *Structuurplan "Terschelling voorbij 2000"* en het *Woonplan Terschelling 2008*. Daaruit komen de volgende punten naar voren die voor dit bestemmingsplan van belang zijn:

- nieuwe woningen zijn uitsluitend bedoeld voor mensen die sociaal-economisch aan Terschelling zijn verbonden;
- binnen de woonbestemming is het met een omgevingsvergunning toegestaan om een bed en breakfast of een recreatieappartement te realiseren;
- voor jaarstandplaatsen van stacaravans bestaat de mogelijkheid om deze om te zetten naar recreatiewoningen;
- permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
- binnen de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ruimte biedt voor uitbreiding van verblijfsrecreatieve terreinen (maximaal 11 hectare voor het hele eiland) waarbij een goede landschappelijke inpassing als randvoorwaarde geldt.

5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied

Het bestemmingsplan Oosterend 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 zijn agrarisch, horeca, recreatie en wonen. Voor deze functies gelden de volgende uitgangspunten:

Agrarisch

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Wel is binnen het plangebied een aantal agrarische percelen als zodanig bestemd. Voor het merendeel van deze agrarische percelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden van een andere functie te kunnen voorzien. Voor een tweetal percelen aan de westzijde van camping "Tjermelan" is de mogelijkheid opgenomen om de percelen bij het recreatieterrein te betrekken. Wel gelden daarvoor een aantal landschappelijke voorwaarden en voorwaarden vanuit het recreatiebeleid. Voor het agrarisch perceel ten noorden van camping Tjermelan is door een aanduiding aangegeven dat het perceel (mede) als parkeerterrein mag worden gebruikt. Op het moment dat het recreatieterrein wordt uitgebreid, zal het parkeerterrein 'ingeleverd' moeten worden. Parkeren moet dan binnen de grenzen van het terrein zelf plaatsvinden.

Binnen de agrarische bestemming is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor invullocaties voor woningbouw. Bij de behandeling van het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de raad verzocht het beleid met betrekking tot de invullocaties te heroverwegen. In een brief aan de gemeenteraad heeft het college kenbaar gemaakt dat het niet wenselijk is in de bestemmingsplannen voor het buitengebied invullocaties voor woningbouw op te nemen, op grond van de volgende overwegingen:

- Het ontbreken van de noodzaak voor woningbouw op invullocaties;
- Het ontbreken van contingent om tot 2016 nog woningen in het buitengebied te bouwen;
- En de onduidelijkheid over het beschikbare woningbouwcontingent in de periode na 2015.

De brief met de overwegingen is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Bedrijvigheid

In het plangebied bevindt zich op twee plaatsen bedrijvigheid. Deze kleinschalige bedrijven veroorzaken geen overlast of hinder op de bestaande bedrijfspercelen. In principe wordt uitgegaan van een conserverende bestemmingsregeling, afgestemd op de aanwezige functies en bebouwing.

Horeca

Het bestaande aantal horecagelegenheden wordt vastgelegd. Er wordt niet voorzien in een toename van het aantal horecabedrijven.

Gelet op de ruimtelijke situatie te midden van bestaande bebouwing is uitgegaan van een conserverende bestemming.

Binnen de horecabestemming kan een ondernemer zijn bedrijf ontwikkelen binnen de in de bestemming aangegeven horecamogelijkheden. Er bestaat een onderscheid in drie categorieën, waarbij ook combinaties mogelijk zijn:

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

Binnen de horecabestemming worden deze categorieën afzonderlijk aangeduid. Combinaties komen ook voor.

Recreatie

Binnen Oosterend zijn twee verblijfsrecreatieve terreinen met daarop recreatiewoningen. Deze 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. Als er iets veranderd moet worden, kan dit alleen voor alle recreatiewoningen op het betreffende terrein. Zo blijft het uniforme bebouwingsbeeld bewaard.

Kampeerterreinen

- *stabilisatie en kwaliteitsverbetering op campings*

Oosterend kent enkele campings die zowel voor toeristische kampeermiddelen worden gebruikt, als voor vaste vormen van kampeerrecreatie: met

name stacaravans en daarnaast ook op enkele terreinen recreatiewoningen (zie hiervoor).

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*

Gelet op de ruimtelijke situatie zijn binnen dit plangebied alleen voor camping Tjermelan uitbreidingsmogelijkheden gereserveerd. Voor de andere terreinen die tussen de dorpsbebouwing liggen, zijn er geen ruimtelijke mogelijkheden.

Voor de situatie nabij camping Tjermelan is uitbreiding gebonden aan een aparte wijzigingsprocedure.

De raad stelt daarvoor met dit bestemmingsplan de randvoorwaarden vast. Op die wijze kan het kampeerterein op de volgende twee manieren worden uitgebreid:

- een kampeerterein kan qua oppervlak uitbreiden, als het aantal jaarstandplaatsen gelijk blijft. Hierdoor ontstaan ruimere kavels op het kampeerterein rondom de caravans. De uitbreiding van kampeerterreinen mag alleen worden gebruikt voor een herinrichting van het kampeerterein, al dan niet ten behoeve van een kwaliteitsverbetering;
- een kampeerterein kan uitbreiden als een kampeerterein 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 gronden 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.

Wonen

Het wonen komt in het plangebied voor in de vorm van woningen en bedrijfswoningen. 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 het bestemmingsplan is door middel van een wijzigingsbevoegdheid aan-

gewezen voor welke gebieden een functie/ bestemmingswijziging mogelijk is. Via het welstandsbeleid wordt voorts een goede regeling beoogd voor het uiterlijk van de woningen en een goede inpassing in de binnenduinrand.

5. 5. Relaties omgeving

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende omgevingsaspecten aan bod gekomen. Hieruit blijkt dat er vanuit de omgevingsaspecten geen directe randvoorwaarden voortkomen die van invloed zijn op dit bestemmingsplan. Op het moment dat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die het plan biedt, moeten nieuwe ontwikkelingen afzonderlijk aan de omgevingsaspecten worden getoetst.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

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

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

6. 2. Toelichting op enkele algemene regels

10%-regeling

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

Overgangsbepaling

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

Saneringsregeling

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

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

Algemeen gebruiksverbod evenementen en voorstellingen

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

Bedrijf/bedrijfswoning en wonen/recreatieappartement

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

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

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

Agrarisch

De bestemming "Agrarisch" komt voor op de open plekken tussen de bebouwing van Oosterend. Daarnaast ligt deze bestemming op de gronden tussen de bestemmingen en de plangrens. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de open polder en het elzensingellandschap, is in dit gebied nevens geschikt aan de landbouwkundige functie. Bij de invulling van dit streven zal het Landschapsontwikkelingsplan 2004 leidraad zijn.

Binnen deze bestemming is ten westen van het recreatieterrein op Oosterend 2 de aanduiding 'wro-zone-6' opgenomen waarmee een wijzigingsbevoegdheid naar een recreatieve bestemming wordt gegeven. In de regels worden hieraan nadere eisen gesteld.

Bedrijf

In Oosterend zijn twee bedrijven gevestigd. Het gaat om een zuivelproductiebedrijf op Oosterend 10a en een kleinfruit-productiebedrijf op Oosterend 9c. Dit bedrijf is als zodanig is bestemd. Vanwege de aard van de bedrijvigheid (hogere milieucategorie dan de standaard 1 en 2 die zijn toegestaan) is er een aanduiding gelegd, waarmee op deze plek een zuivelproductiebedrijf is toegestaan.

De bestemming is afgestemd op de aanwezige situatie aan de zuidzijde van de hoofdweg.

Bos

Het bosperceel ten westen van Oosterend 2a is bestemd als "Bos". Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de (elzen)singels en (elzen)bosjes. Voor een aantal activiteiten, in de planregels genoemd, is een omgevingsvergunning nodig. Behoud van het karakter van de bospercelen staat voorop. Het onderhoud van de singels en de bosjes, waaronder het verwijderen en herplanten ten behoeve van de instandhouding en/of het herstel van het landschapselement, is toegestaan onder het normale onderhoud en beheer van de gebieden.

Horeca

Op een aantal plaatsen in het plangebied bevinden zich horecavoorzieningen. In de verbeelding is de toegestane horecacategorie aangeduid. Bij horeca categorie 1 gaat het om spijsverstrekkers die in beginsel alleen overdag en 's avonds zijn geopend, bij categorie 3 gaat het om logiesverstrekende bedrijven.

Binnen deze bestemming kunnen de bouwvlakken qua situering worden aangepast. Een sterke ontwikkeling is gelet op de aanwezige situatie niet aan de orde.

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

Recreatie - 1 (kampeerterreinen)

De kampeerterreinen binnen het plangebied zijn bestemd als "Recreatie - 1 (kampeerterreinen)". Binnen deze bestemming zijn zowel toeristische kampeermiddelen geregeld, als de seizoensgebonden kampeermiddelen (en 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). Permanente bewoning is niet toegestaan.

Recreatie - 2 (recreatieterreinen)

De recreatieterreinen op Oosterend 63 en tussen de hoofdweg en de Hoorner Kooiweg zijn bestemd als "Recreatie - 2". Het gaat hier om campings waarop inmiddels complexen met zomerhuisjes zijn gerealiseerd.

De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, welke is gebaseerd op de bestaande situatie. De recreatiewoningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,8 en 7 meter. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het aantal (en omvang van) bouwvlakken kan worden gewijzigd.

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.

Verkeer

De ontsluitingswegen in het plangebied vallen onder 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 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.

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 recreatiever-

blijf 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 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 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 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.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden. Ontwikkelingen groter dan 50 m² mogen alleen worden gerealiseerd nadat een archeologisch rapport is opgesteld waarin de archeologische waarde van het terrein voldoende is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal een advies worden gevraagd bij de provinciaal archeoloog ten aanzien van de voorgenomen plannen.

Leiding - Water

De waterleiding ten zuiden van het kampeerterrein is in de verbeelding aangeduid met de dubbelbestemming "Leiding - Water". Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht, tenzij ten behoeve van de functie.

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 ontwerp-bestemmingsplan zal vervolgens ter inzage worden gelegd (art. 3.8 Wro) en vervolgens de vaststellingsprocedure doorlopen.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

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

Ecologische voortoets

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

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

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

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.

Reactie

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

Wetterskip Fryslan

Het Wetterskip geeft aan dat zich in de nabijheid van het plangebied een hoofdwatgang en een persleiding bevinden die in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Reactie

In het bestemmingsplan Buitengebied 2008, dat als uitgangspunt heeft gediend voor dit bestemmingsplan, zijn de hoofdwatgangen niet in het plangebied opgenomen. Binnen de agrarische bestemming wordt de ruimte geboden voor de aanwezigheid van watgangen. Vanwege de beperkte omvang van de persleiding wordt deze niet in het bestemmingsplan opgenomen.

9. HERVASTSTELLING

Op 29 mei 2012 is door de raad van de gemeente Terschelling het *Bestemmingsplan Oosterend* 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 4 bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de uitspraak is de verbeelding gewijzigd in die zin dat op het perceel Oosterend 13 de aanduiding “specifieke vorm van wonen – recreatieve bewoning” is gelegd teneinde de recreatieve bewoning positief te bestemmen.

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

- 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.
- Artikel 10, lid 10.4. sub d is aangepast, omdat de Afdeling het beroep hiertegen gegrond heeft verklaard om welke reden het recreatief gebruik van de woning Oosterend 13 nu positief is bestemd. Ook lid 10.1. is hierop aangepast. Tot slot is in lid 10.6. een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd op grond waarvan de aanduiding voor de recreatieve bewoning weer kan worden verwijderd, mocht de situatie daartoe aanleiding geven.

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 Oosterend*. In de toelichting zijn in bijlage 4 alle stukken betrekking hebbende op deze nieuwe vaststelling bijgevoegd en is ter informatie dit hoofdstuk 9 toegevoegd.

===