

Bijlage 1:

Nota van Uitgangspunten



Onderwerp: Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Polder

Jaar/Nummer: 2012 / 70

In behandeling bij: Sector Grondgebied / Team ROM / Joost Hellevoort

Voorstel

Het college stelt voor in te stemmen met de Nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied Polder en het in dit gemeentebblad opgenomen procedurevoorstel.

Toelichting

De Nota van uitgangspunten is een eerste aanzet tot een bestemmingsplan voor de Terschellinger Polder. Het bestemmingsplan is noodzakelijk omdat het bestaande bestemmingsplan Buitengebied (Polder) zijn actualiteit heeft verloren. De regelgeving is niet meer afgestemd op de feitelijke situatie en huidige beleidsinzichten. Daarnaast spelen formele motieven een rol. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen eens in de 10 jaar worden herzien. Het bestemmingsplan Buitengebied (Polder) is vastgesteld op 18 juli 1978 en daarna verschillende keren gedeeltelijk herzien.

De uitgangspunten in de nota zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de bestaande situatie. De ontwikkelingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden opgenomen zijn beperkt. De reden hiervoor is tweeledig. Ten eerste is nog onvoldoende concreet waar en in welke vorm ontwikkelingen zich in de polder zullen voordoen. Uitvoering van de projecten, opgenomen in het Ontwikkelplan Terschellinger Polder, zal daar tzt inzicht in moeten verschaffen. Ten tweede moet voorkomen worden dat een uitgebreide merprocedure moet worden gevolgd als gevolg van allerlei ontwikkelingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het is dan onmogelijk om voor 30 maart 2013 een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. De noodzaak om voor 30 maart 2013 een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen is gelegen in het feit dat dan het voorbereidingsbesluit "Buitengebied en recreatiegebied De Duunt" vervalt.

Juridische gevolgen

Vorbereidingsbesluit

Op 30 maart 2013 vervalt het voorbereidingsbesluit "Buitengebied en recreatiegebied De Duunt". Als er voor die datum geen ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht dient het college een beslissing te nemen op tijdens de duur van het voorbereidingsbesluit binnengekomen aanvragen om een vergunning. Past een aanvraag in het geldende bestemmingsplan dan moet vergunning worden verleend. Dit kan betekenen dat voor ongewenst geachte ruimtelijke ontwikkelingen alsnog vergunning moet worden verleend.

Leges

Artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw moet worden vastgesteld. Indien niet voor het verstrijken van de periode van tien jaar opnieuw een bestemmingsplan of een beheersverordening wordt vastgesteld vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van bijvoorbeeld leges voor een omgevingsvergunning. Deze sanctionering treedt in werking met ingang van 1 juli 2013.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Gezien de tijd en inzet die de reorganisatie vraagt en ziekte binnen het team ROM is er onvoldoende capaciteit om het bestemmingsplan geheel in eigen beheer op te stellen. De vraag is of er binnen het budget voor ruimtelijke plannen voldoende ruimte is om een groot deel van de werkzaamheden aan te besteden. Dit is afhankelijk van de offertes die voor deze werkzaamheden worden aangevraagd. De raad zal hierover nader worden geïnformeerd.

Procedurevoorstel

Gezien de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit "Buitengebied en recreatiegebied De Duunt", moet het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk 30 maart 2013 in procedure zijn gebracht. In tegenstelling tot het bestemmingsplan voor Hoorn en De Duunt wordt geen voorontwerp opgesteld maar gelijk een ontwerp. Wel zal voor de totstandkoming van het ontwerp overleg worden gevoerd met verschillende instanties en de agrarische sector.

Planning

maand/jaar	Bestemmingsplan Hoorn en De Duunt <i>Buitengebied Polder</i>
oktober 2012	Vaststellen Nota van uitgangspunten door de gemeenteraad
november 2012 - januari 2013	Opstellen ontwerpbestemmingsplan
februari 2013	Behandeling raadsvoorstel terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
maart 2013	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
april 2013	Opstellen nota zienswijzen en raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan
mei 2013	Opstellen nota zienswijzen en raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan
juni 2013	Behandeling raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan in commissie en gemeenteraad

Advies van de raadscommissie

In de vergadering van 9 oktober 2012 heeft de raadscommissie geadviseerd een conserverend bestemmingsplan op te laten stellen in plaats van een beheersverordening. Het college heeft dit advies opgevolgd en het raadsvoorstel en de nota van uitgangspunten naar aanleiding daarvan aangepast.

Ter inzage liggende stukken

- "Bestemmingsplan Buitengebied Polder, Nota van uitgangspunten", versie 10 oktober 2012.

Terschelling, 10 oktober 2012.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

R. Vogelzang,
a.i. secretaris

mr. J.M. Visser,
burgemeester



Onderwerp: Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Polder
Jaar/nummer: 2012 / 70

De raad van de gemeente Terschelling:

Gezien het gemeenteblad "Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Polder", d.d. 10 oktober 2012;

Besluit:

- in te stemmen met de uitgangspunten voor een bestemmingsplan voor de Terschellinger Polder, zoals opgenomen in de nota "Bestemmingsplan Buitengebied Polder, Nota van uitgangspunten" van 10 oktober 2012;
- in te stemmen met het procedurevoorstel zoals opgenomen in het gemeenteblad "Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Polder", d.d. 10 oktober 2012.

Terschelling, 23 oktober 2012.

De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

B.A. Wiener,
griffier

mr. J.M. Visser,
voorzitter

**Bestemmingsplan Buitengebied
Polder
Nota van uitgangspunten**

Joost Hellevoort

Grondgebied

10 oktober 2012

1. Inleiding

De Nota van uitgangspunten is een eerste aanzet tot een bestemmingsplan voor de Terschellinger Polder. Het bestemmingsplan is noodzakelijk omdat het bestaande bestemmingsplan Buitengebied (Polder) zijn actualiteit heeft verloren. De regelgeving is niet meer afgestemd op de feitelijke situatie en huidige beleidsinzichten. Daarnaast spelen formele motieven een rol. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen eens in de 10 jaar worden herzien. Het bestemmingsplan Buitengebied (Polder) is vastgesteld op 18 juli 1978 en daarna verschillende keren gedeeltelijk herzien.

De uitgangspunten in de nota zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de bestaande situatie. De ontwikkelingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden opgenomen zijn beperkt. De reden hiervoor is tweeledig. Ten eerste is nog onvoldoende concreet waar en in welke vorm ontwikkelingen zich in de polder zullen voordoen. Uitvoering van de projecten, opgenomen in het Ontwikkelplan Terschellinger Polder, zal daar tzt inzicht in moeten verschaffen. Ten tweede moet voorkomen worden dat een uitgebreide merprocedure moet worden gevolgd als gevolg van allerlei ontwikkelingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan worden opgenomen. Het is dan onmogelijk om voor 30 maart 2013 een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. De noodzaak om voor 30 maart 2013 een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen is gelegen in het feit dat dan het voorbereidingsbesluit "Buitengebied en recreatiegebied De Duunt" vervalt.

Toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld ontwikkelingen die zijn gebaseerd op de uitwerking van het Ontwikkelplan Terschellinger Polder (mei 2012), zullen gerealiseerd worden in afwijking van het bestemmingsplan.

2. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden voor verschillende ruimtelijke functies uitgangspunten geformuleerd die in de meeste gevallen zijn gebaseerd op de bestaande situatie en/of de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan Buitengebied (Polder) biedt. Daarnaast wordt voor een aantal situaties een locatiespecifieke regeling voorgesteld. Voorafgaand aan de uitgangspunten wordt per functie ingegaan op de begrenzing van het plangebied.

2.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de Terschellinger Polder met uitzondering van de daarin gelegen dorpen en verblijfsrecreatiegebieden. Hiervoor zijn aparte bestemmingsplannen opgesteld. Aan de noordkant vormt de Duinweg (fietspad) de plangrens. Aan de zuidkant is gekozen voor de zeedijk.

2.2. Landbouw

Agrarisch bouwperceel

Bouwpercelen worden toegekend aan bestaande agrarische bedrijven. De begrenzing wordt overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied (Polder) en de meest recent vergunde situatie. Mogelijkheden voor uitbreiding buiten het bouwperceel en nieuwbouwlocaties worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. In het kader van het project Nijeplaats/kavelruil, opgenomen in het Ontwikkelplan Terschellinger Polder, wordt met betrokkenen onderzocht waar en op welke wijze uitbreiding van agrarische bedrijven plaats kan vinden. Ook wordt gekeken naar nieuwe bedrijfslocaties.

Maatvoering agrarische bebouwing

Voor de maatvoering van de bouwwerken op het bouwperceel wordt aansluiting gezocht bij recent verleende vergunningen voor bouwwerken op agrarische bouwpercelen. Dat betekent een maximale bouwhoogte van 10 meter. In het bestemmingsplan Buitengebied (Polder) is

nog een maximale bouwhoogte van 14 meter toegestaan. De inbreuk op het landschapsbeeld van bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van 14 meter wordt te groot geacht. Gezien de recent verleende vergunningen voor agrarische bedrijfsgebouwen lijkt een grotere bouwhoogte dan 10 meter ook niet noodzakelijk voor een optimale agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast wordt uitgegaan van een dakhelling van minimaal 15 graden en maximaal 60 graden.

Landschappelijke inpassing

Omdat de uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen van grote invloed kan zijn op het landschapsbeeld zal onderzocht of er een *voorwaardelijke verplichting tot landschappelijke inpassing* in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Met een dergelijke verplichting kan bijvoorbeeld de aanleg en instandhouding van beplanting als voorwaarde aan de vergunning voor een bouwplan worden verbonden.

Opslag buiten het agrarisch bouwperceel

Het is niet altijd mogelijk om de opslag van kuil en ander organisch materiaal op te slaan op het agrarisch bouwperceel. In het bestemmingsplan Buitengebied (Polder) is daarom een regeling opgenomen die opslag in sleufsilo's buiten het agrarisch bouwperceel mogelijk maakt. In het bestemmingsplan zal een vergelijkbare regeling worden opgenomen.

Aanlegvergunningenstelsel

Bestemmingsplan Buitengebied (Polder)

In het bestemmingsplan Buitengebied (Polder) is ter bescherming van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden een aanlegvergunningenstelsel opgenomen. Dit betekent dat bepaalde werkzaamheden, zoals het egaliseren van gronden en het planten van bomen, zijn verboden tenzij er een vergunning voor wordt verleend. De vergunning kan alleen worden verleend indien hierdoor aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en de agrarische belangen geen onevenredige schade wordt toegebracht.

Onderzoek Oranjewoud

Belangrijk onderdeel van het aanlegvergunningenstel ziet op de bescherming van de aardkundige waarden in de Terschellinger Polder. Eind 2007 zijn deze waarden door Oranjewoud in beeld gebracht. Ook is aangegeven wat de invloed is van verschillende werkzaamheden, zoals het frezen en ploegen van gronden, op de aardkundige waarden. Van het onderzoek is gebruik gemaakt om, samen met de agrarische sector, te komen tot een werkbaar en gedragen aanlegvergunningenstelsel. Aan het aanlegvergunningenstelsel, dat is opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (2008), is echter door Gedeputeerde Staten haar goedkeuring onthouden.

Aardkundige waarden

Kenmerkend voor het landschap van de Terschellinger Polder zijn de aardkundige waarden. Als we het hebben over aardkundige waarden, dan wordt hiermee bedoeld datgene dat door de natuur gemaakt is. Voor de bedijking, toen dit gebied nog behoorde tot de Waddenzee, lagen hier geulen en prielen, met daartussen opgeslibde schorren. Deze natuurlijke ontwikkeling van het landschap is in sommige percelen in de Terschellinger Polder nog bijzonder goed zichtbaar.

In samenspraak met de agrarische sector en de provincie zal voor het bestemmingsplan een aanlegvergunningenstelsel worden opgesteld. Daarbij geldt het onderzoek en de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied (2008) voor de gemeente als uitgangspunt.

Verbreding agrarische bedrijfsvoering

Verbreiding van de agrarische bedrijfsvoering kan een ondersteuning zijn voor de hoofdtek van een agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan Buitengebied (2008) zijn hiervoor mogelijkheden opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende activiteiten:

- kamperen bij de boer;
- bedrijfseigen mestvergisting en bedrijfseigen compostering;
- agrarische dienstverlenende bedrijvigheid, paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid;
- hoveniersactiviteiten;
- museale activiteiten, galerieën, expositieruimtes, het geven van workshops, etc.;
- recreatieappartementen;
- opslag en stalling van auto's, boten, caravans ed. in de gebouwen.

Bestaande (legale) activiteiten blijven onder de werking van het bestemmingsplan uiteraard toegestaan. Onderzocht wordt of de regeling voor ontwikkeling van deze activiteiten, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2008), ook in het nieuwe bestemmingsplan kan worden opgenomen.

2.3. Wegen en paden

In het bestemmingsplan Buitengebied (2008) wordt onderscheid gemaakt tussen verharde en onverharde (landschappelijk waardevolle) wegen. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van één "verkeersbestemming". Voor het verharde van wegen en paden en aanpassing aan het dwarsprofiel wordt een omgevingsvergunning vereist. In de regeling zullen toetsingscriteria worden opgenomen ter bescherming van de landschappelijk waardevolle kenmerken van verschillende (onverharde) wegen en paden.

2.4. Natuur, landschap en cultuurhistorie

Het bestemmingsplan ziet op de bescherming en herstel van de bestaande natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden van de polder. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor omvangrijke ontwikkeling van natuur en landschap.

Eendenkooien en wielen

Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan een vergelijkbare regeling op te nemen voor eendenkooien en wielen als in het bestemmingsplan Buitengebied (2008). Dat betekent dat deze landschapselementen een natuurbestemming krijgen.

Archeologische waarden

De regeling voor in het plangebied voorkomende archeologische waarden wordt afgestemd op regeling opgenomen in de bestemmingsplannen voor de dorpen. In deze bestemmingsplannen is de bescherming van archeologische waarden geregeld met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". 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.

Elzensingels en elzenhakhoutbos

Ter bescherming van de elzensingels en elzenhakhoutbosjes wordt een regeling opgenomen vergelijkbaar met de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied (2008). Dit betekent dat elzensingels en elzenhakhoutbosjes specifiek worden bestemd of worden beschermd via een "aanlegvergunningstelsel".

Strieperdijk

In het bestemmingsplan Buitengebied (2008) heeft de Strieperdijk de dubbelbestemming "Cultuurlandschappelijk waardevolle dijk". De regeling binnen deze dubbelbestemming ziet op de bescherming van het dijklichaam. Ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt een

dergelijke regeling opgenomen.

Kooibosjes

Voor de Kooibosjes wordt een regeling in het bestemmingsplan opgenomen die vergelijkbaar is met de huidige regeling binnen de bestemming "Natuur".

2.5. Recreatie

Recreatiewoningen en recreatieverblijf

In het plangebied staan twee recreatiewoningen (Lies 50 en Vluchtweg 23) en 1 recreatieverblijf (Heester Kooiweg 12). De regeling voor deze wordt afgestemd op de regeling zoals die is opgenomen in de bestemmingsplannen voor de verblijfsrecreatiegebieden. Dat betekent voor de recreatiewoningen een maximale oppervlakte van 90 m², een goothoogte van maximaal 2,80 m, een dakhelling van maximaal 60 graden en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Voor het recreatieverblijf gelden de volgende bouwregels: maximale oppervlakte 55 m², een bouwhoogte van maximaal 7 m, een goothoogte van maximaal 2,80 m en een dakhelling van maximaal 60 graden.

Kampeerterreinen

In het plangebied liggen twee kampeerterreinen. De regeling zal worden afgestemd op de regeling voor de kampeerterreinen in de bestemmingsplannen voor de verblijfsrecreatiegebieden. Er worden echter geen mogelijkheden opgenomen om de kampeerterreinen uit te breiden. De redenen hiervoor zijn de volgende.

Camping De Kooi

Camping De Kooi heeft zeer recent haar kampeerareaal kunnen uitbreiden door gebruik te maken van de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2008). Ontwikkelingsmogelijkheden die ontstaan als gevolg van de uitvoering van het "Ontwikkelplan Terschellinger Polder" zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Camping Terpstra

In de beleidsregels kamperen is dat jeugdkampeerterreinen in aantal en omvang niet mogen toenemen. Het op 1 juni 2001 aanwezige aanbod aan jeugdkampeerterreinen wordt, gelet op de gevolgen voor het woon- en leefklimaat op Terschelling, als het maximaal toelaatbare gezien. Ook voor camping Terpstra geldt dat ontwikkelingsmogelijkheden die ontstaan als gevolg van de uitvoering van het "Ontwikkelplan Terschellinger Polder" niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

2.6. Wonen

In het plangebied komen 12 woningen voor. Deze woningen liggen voor een groot deel in het open poldergebied en zijn daardoor bepalend voor de beleving van het landschap. Om die reden wordt gekozen voor bouwregels die minder ruimte bieden dan de bouwregels voor woningen in de dorpen. De beperking van de ontwikkelingsruimte ziet vooral op de hoogte. Daar waar in de dorpen een nokhoogte van 10 meter tot de mogelijkheden behoort wordt in het nieuwe bestemmingsplan uitgegaan van een maximale hoogte van overeenkomstig de bestaande hoogte.

Voor wat betreft de gebruiksregels wordt aangesloten bij de regeling zoals die is opgenomen in de bestemmingsplannen voor de dorpen.

2.8. Overig

Nutsvoorzieningen

Verspreid in de polder komen verschillende kunstgebouwtjes/nutsvoorzieningen voor. De regeling in het bestemmingsplan wordt afgestemd op de bestaande bouwmassa en het

bestaande gebruik.

Manege

Op dit moment ontwikkelen de eigenaren van de manege in Hoorn nieuwe plannen voor de toekomst. Zolang daarover geen overeenstemming bestaat wordt de regeling in het nieuwe bestemmingsplan afgestemd op de regeling zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Buitengebied (Polder). Deze benadering is vergelijkbaar met die voor de agrarische bedrijven en kampeerterreinen.

Trefpunt landbouwschool (Zuidkant 2)

Het "landbouwschooltje" krijgt een regeling vergelijkbaar met de regeling opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2008). Dit betekent dat de huidige functie en bebouwing wordt "inbestemd".

Westerkeyn (Tijs Smitweg)

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied (Polder) biedt ruimte voor de realisatie van een omvangrijk hotel. Het college vindt dat dergelijke bebouwing op die locatie niet past in het landschap en niet getuigt van goede ruimtelijke ordening. Dat is aanleiding voor het college om met de eigenaar in gesprek te gaan over alternatieven. De insteek van het college is dat er op deze plek geen hotel wordt gerealiseerd en dat het terrein in gebruik kan blijven als evenemententerrein. De regeling die wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan is mede afhankelijk van de resultaten van het overleg met de eigenaar.

Sportveld Midsland (Kallandspad 28a)

Voor het sportveld in Midsland wordt afstemming gezocht met de regeling opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2008).

Helihaven (Kallandspad)

Voor de helihaven in Midsland wordt afstemming gezocht met de regeling opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2008).

Stryper Kerkhof (Midsland)

Voor het Stryper Kerkhof wordt afstemming gezocht met de regeling opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (2008). Daarnaast wordt rekening gehouden met de verleende vergunning voor het plaatsen van een klokkenstoel.

Eekenweg 2 en 2a (Striep)

Naar aanleiding van een verzoek van het grondverzet en loonbedrijf Hoekstra & Zoon heeft de raad op 27 september 2011 besloten haar medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging voor het perceel Eekenweg 2a. Het verzoek ziet op een zodanige wijziging van het geldende bestemmingsplan dat het perceel Eekenweg 2a gebruikt kan worden voor opslag en stalling van materiaal en materieel, nodig voor de uitoefening van een agrarisch loonbedrijf.

De regeling in het bestemmingsplan zal hier op worden afgestemd. Daarbij wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte voor de bedrijfsgebouwen van maximaal 10 meter (zie ook maatvoering agrarische bedrijfsgebouwen) en enige uitbreidingsruimte. De woning op het perceel Eekenweg 2 krijgt een woonbestemming (zie kopje Wonen).

't Hogeland (Vluchtweg 22)

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied (Polder) heeft het perceel Vluchtweg 22 de bestemming "Hotel – pension". De bouwregels geven ruimte voor bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal 250 m². Er is geen maximale bouwhoogte in de regels opgenomen. Voorgesteld wordt om de mogelijkheid van een hotel-pension in het bestemmingsplan te handhaven. Wel is het gezien de ligging van het perceel in het open poldergebied wenselijk

een maximale bouwhoogte te beperken tot een maximale hoogte van 8 meter.

Horp 1 a en 3 (Kaard)

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Horp 1a en 3 worden gebruikt als paardenpension, hondenopvang en caravanstalling. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit gebruik toegestaan. De regels voor de maatvoering worden afgestemd op de omvang van de bestaande gebouwen.