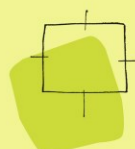


**Bestemmingsplan Willem Barentszkade 21  
te West-Terschelling**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

**Bestemmingsplan Willem Barentszkade 21  
te West-Terschelling**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

24 april 2018

Projectnummer 554.06.51.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

**BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP**

# Overzichtskaart



(Bron: gemeentenatlas, 2016)

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	AMvB Ruimte	9
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	10
3.2.2	Verordening Romte Fryslân	11
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Structuurplan 'Terschelling voorbij 2000'	12
3.4.2	Woonplan Terschelling 2008	13
3.4.3	Welstandsnota 2008	13
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Ecologie	15
4.2	Erfgoed	15
4.2.1	Archeologie	16
4.2.2	Cultuurhistorie	18
4.3	Waterparagraaf	18
4.4	Milieuzonering	19
4.5	Bodemkwaliteit	21
4.6	Geluidhinder	22
4.7	Externe veiligheid	22
4.8	Luchtkwaliteit	23
4.9	Verkeer en parkeren	24
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>27</b>
5.1	Algemeen	27
5.2	Algemene bestemmingen	27
5.3	Afzonderlijke bestemmingen	28

<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

## **Bijlagen**

Bijlage 1. Overzichtstekening

Bijlage 2. Watertoets

Bijlage 3. Onderzoek wegverkeerslawaaï

# Inleiding



## 1.1

### **Aanleiding**

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is om op de huidige kantoorlocatie aan de Willem Barentszkade 21 te West-Terschelling een bedrijfswoning mogelijk te maken. Een woonfunctie is niet mogelijk binnen het geldend planologisch-juridisch regime. De voorgenomen ontwikkeling wordt daarom mogelijk gemaakt middels een herziening van een deel van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2

### **Plangebied**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de Willem Barentszkade 21 in West-Terschelling. Het gaat om de kadastraal percelen 1038, 1039 en 1180, sectie G, gemeente Terschelling. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal aangegeven.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied

### **1.3**

## **Vigerend bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het Bestemmingsplan West-Terschelling 2012, dat door de raad van de gemeente Terschelling is vastgesteld op 22 april 2014.

### **1.4**

## **Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en het planvoornemen.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten waar bij het opstellen van ieder ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden.
- In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de juridische aspecten van dit bestemmingsplan gegeven.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.



# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van de kern West-Terschelling, aan de Willem Barentszkade 21. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Havenstraat. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich het pand van het voormalig restaurant Zeezicht.

Op het perceel staan twee kantoorpanden van Rederij Doeksen met een plat tussenstuk, die beide gebouwen met elkaar verbindt. De gebouwen worden gezien als karakteristiek. Het platte tussenstuk wordt als storend ervaren, omdat het zicht op de panden vanaf de Willem Barentszkade hierdoor wordt verminderd.



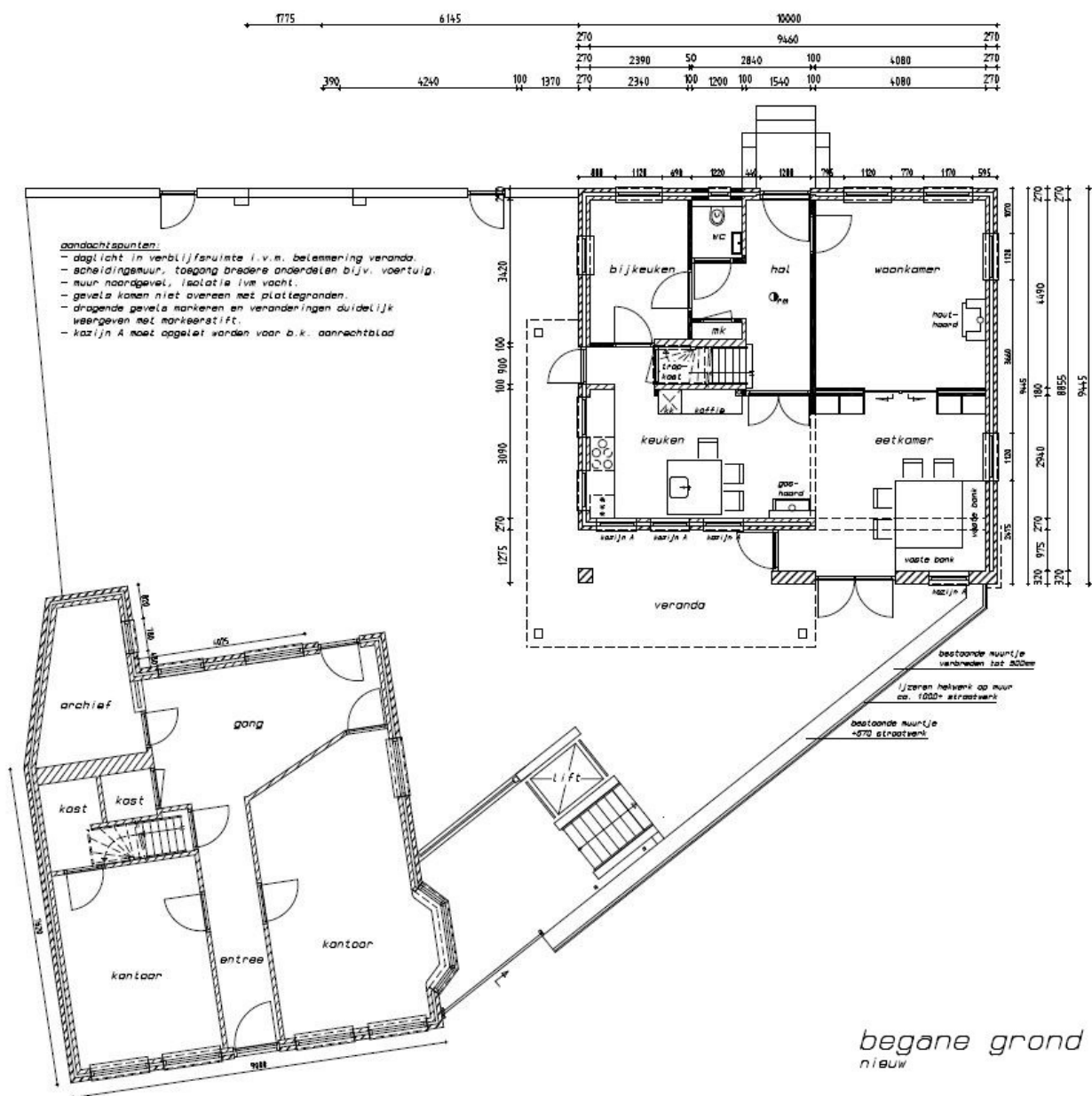
Figuur 2. Aanzicht panden vanaf Willem Barentszkade  
(bron: Google Street View)

## 2.2

### Toekomstige situatie

Het planvoornemen omvat de verbouw van één van de kantoorpanden tot dienstwoning. Het gaat om het meest noordelijke gebouw, in figuur 2 rechts. Het platte tussenstuk dat nu de verbinding tussen de twee gebouwen vormt, wordt verwijderd zodat er weer twee losse panden ontstaan.

De bestaande bebouwing wordt uitgebreid met een veranda aan de straatzijde.  
De overzichtstekening van de verbouwing is bijgevoegd in bijlage 1.



Figuur 3. Uitsnede overzichtstekening toekomstige situatie begane grond

## 3.1

### Rijksbeleid

#### 3.1.1

#### 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 (SVIR, 2011).

*De SVIR geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.*

#### 3.1.2

#### AMvB Ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van rijkswege van het nieuwe stelsel van de ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De rijksbelangen werken daarmee veel directer door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit leidt 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 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 proactief 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 AMvB Ruimte.*

### **3.1.3**

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Met de ladder voor duurzame verstedelijking dient voor een plan de verschillende treden van de ladder te worden doorlopen.

- Trede 1: is er een regionale behoefte?
- Trede 2: is de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied, bij nee wordt doorverwezen naar trede 3, bij ja is het plan voldoende gemotiveerd.
- Trede 3: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan betreft de verbouw van een bestaand kantoorpand om deze geschikt te maken voor bewoning. Er is sprake van een functiewijziging en een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Uit jurisprudentie (zoals ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4) blijkt dat bestemmingsplannen voor dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hierom niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

*Dit bestemmingsplan voldoet aan de gestelde beleidskaders op rijksniveau.*

### **3.2**

#### **Provinciaal beleid**

##### **3.2.1**

#### **Streekplan Fryslân 2007**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte', vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel het economische, sociale als culturele belang en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel.

Voor de Waddeneilanden vindt de provincie het belangrijk dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden gebonden zijn. Er moet bekeken worden of woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden voordat wordt uitgeweken naar een uitbreidingslocatie.

De woning die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt als bedrijfswoning gekoppeld aan de op het perceel aanwezige kantoorfunctie. Met de woning wordt derhalve voorzien in de woningbehoefte van mensen met een directe economische binding aan het eiland. De woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande bebouwingssituatie. Door het platte verbindingsstuk tussen de gebouwen te verwijderen, wordt bovendien de ruimtelijke kwaliteit op het perceel vergroot.

*Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het provinciale streekplan.*

### **3.2.2**

#### **Verordening Romte Fryslân**

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 25 juni 2014 een provinciale verordening voor de 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 Fryslân 2007 heeft daarmee een handzame en praktische vertaling gekregen 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 kunnen doorwerken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Met het planvoornemen wordt een woonfunctie aan het plangebied toegevoegd. Het betreft een bedrijfswoning bij de bestaande kantoorfunctie op het perceel. In de Verordening Romte Fryslân is opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Het planvoornemen past binnen het Woonplan Terschelling 2008, zoals in paragraaf 3.4.2 wordt toegelicht.

*De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door provinciale regelgeving als opgenomen in de Verordening Romte Fryslân.*

### 3.3

## **Regionaal beleid**

### **Beleidskader waterhuishouding**

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 Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld. Beide beleidsdocumenten worden geactualiseerd voor de periode 2016-2021.

In het waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van de Provinsje Fryslân over de watersystemen en de rol van de provincie bij de waterketen opgenomen. In het waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het gebied. In zowel het waterbeheer- 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 beperkt ontwikkelingsruimte geboden. De ontwikkelingen zijn dermate kleinschalig dat ze geen directe invloed hebben op de waterhuishouding in het plangebied.*

### 3.4

## **Gemeentelijk beleid**

### 3.4.1

#### **Structuurplan ‘Terschelling voorbij 2000’**

De hoofddoelstelling van het Structuurplan ‘Terschelling voorbij 2000’ luidt als volgt:

*“Het ruimtelijk beleid zal gericht zijn op een duurzame inrichting en een duurzaam gebruik van Terschelling. Instandhouding en waar mogelijk versterking van de op dit moment aanwezige ruimtelijke en functionele zonering, achten we daarbij een eerste vereiste. Voor de dorpen West en Midsland en hun directe omgeving en voor de recreatieve verblijfsconcentraties Hee/Halfweg, Midsland-Noord en Formerum-Noord met hun directe omgeving, betekent dit dat, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen, het primaat zal blijven liggen bij de menselijke activiteiten, met als grensstellende randvoorwaarden het landschap, de natuur en de herkenbaarheid.*

*Voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen in en van de overige dorpen en recreatieve verblijfscomplexen, alsmede de polder, zal er sprake zijn van*

*een gelijkwaardige en harmonieuze ontwikkeling van de natuur, het landschap, de herkenbaarheid (cultuurhistorie) en de menselijke activiteiten. Voor 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”.*

*Het bestemmingsplan past binnen de hoofddoelstelling van het structuurplan.*

#### **3.4.2**

#### **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 streven is om tijdens de looptijd van het Woonplan 150 woningen toe te voegen. In het Woonplan Terschelling 2008-2016 is hiervoor een indicatieve woningbouwfasering opgenomen. Deze fasering is tot stand gekomen door een relatie te leggen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve criteria uit het Woonplan en de mogelijke bouwlocaties.

De fasering is eind 2016 herzien. De herziening maakt het mogelijk om op particuliere locaties binnen bestaand bebouwd gebied panden met een niet-woonbestemming te wijzigen in woonruimte, mits de huidige bestemming tot leegstand leidt en de woningen permanent bewoond worden door maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden personen. Dit laatste wordt geborgd door het verbinden van voorwaarden aan de omgevingsvergunning.

*Dit bestemmingsplan past binnen de doelstellingen van het woonplan.*

#### **3.4.3**

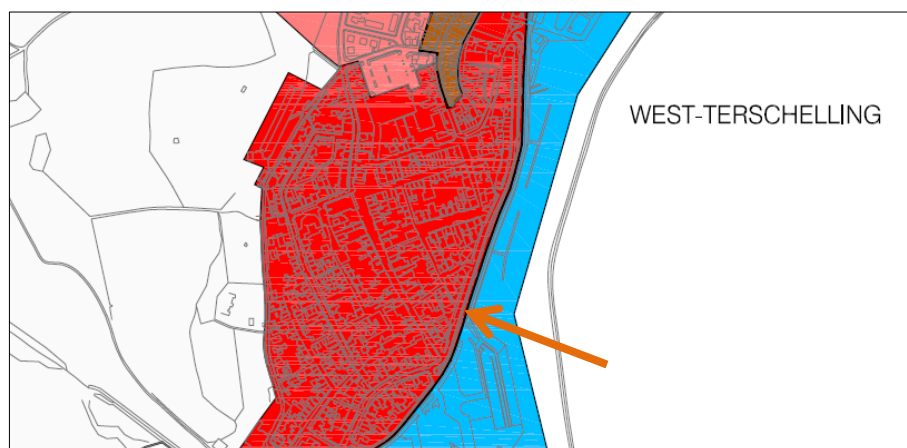
#### **Welstandsnota 2008**

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de Welstandsnota 2008. 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 huidi-

ge ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, dat is verwoord in bestemmingsplannen, structuurplannen en beeldkwaliteitsplannen, 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.



Figuur 4. Kaartfragment Welstandsnota 2008

Het plangebied valt binnen deelgebied 3 ‘Waardevol dorpsgebied A (West en Midland)’, in rood weergegeven op de kaart. De hiervoor geldende beleidsintentie luidt als volgt: *“Het streven naar behoud van het typisch Terschellinger ruimtelijk beeld en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan de passende functies in de kom, zijn twee belangrijke doelstellingen voor de waardevolle dorpsgebieden van West-Terschelling en Midland. Bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied mag het kenmerkende karakter van het gebied niet in gevaar worden gebracht.”*

De verbouw van het bestaande kantoorgebouw naar woning, draagt vanwege de sloop van het platte verbindingsstuk tussen de gebouwen bij aan het herstel van de twee karakteristieke panden in West-Terschelling.

*Het bouwplan dat aan voorliggend bestemmingsplan ten grondslag ligt, is op 6 december 2016 getoetst door de welstandscommissie van de gemeente Terschelling en voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Voor het terugbrengen van het kantoorpand in de oude vorm is op 10 januari 2017 reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen afgegeven.*



# Omgevingsaspecten

# 4

## 4.1

### **Ecologie**

#### **Normstelling en beleid**

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met de doorvertaling in de provinciale Verordening Romte Fryslân 2014.

Wat betreft ecologie is per 1 januari 2017 een wetswijziging aan de orde. De Wet natuurbescherming (Wnb) treedt vanaf dat moment in werking. Hiermee worden de Ffw en Nbw 1998 herzien. De bevindingen en getrokken conclusies in onderstaande wijzigen hier niet door.

WETSWIJZIGING

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Het planvoornemen betreft de verbouw van een bestaand kantoorpand. Het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd. Er is geen groen aanwezig, anders dan het kleine stukje tuin aan de noordzijde van het plangebied. Hierin vinden door de verbouw van het kantoorpand geen veranderingen in plaats. In het plangebied gaan geen beschermde natuurwaarden verloren door de verbouwing en de aanbouw van een veranda. Een ecologisch onderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

*Vanuit het oogpunt van ecologie kan het plan uitvoerbaar worden geacht.*

## 4.2

### **Erfgoed**

#### **Normstelling en beleid**

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het

Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

#### 4.2.1

### Archeologie

#### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)<sup>1</sup> in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie over de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden. Daarbij worden twee verschillende onderzoekspérioden onderscheiden, te weten steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

#### Steentijd-bronstijd

Voor de periode steentijd-bronstijd is voor het gehele plangebied aangegeven dat 'geen onderzoek noodzakelijk' is, wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, voor de periode steentijd-bronstijd geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht.



Figuur 5. Kaartfragmenten FAMKE, steentijd-bronstijd (bron: Provinsje Fryslân, 2016)

<sup>1</sup> Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/famke>

### IJzertijd-middeleeuwen

Het plangebied is voor de periode ijzertijd-middeleeuwen verdeeld in 'streven naar behoud' (rood) en 'geen onderzoek noodzakelijk' (groen). Dit is weergegeven in figuur 6. Van het gebied met het beschermingsregime 'streven naar behoud' is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. Er wordt afgeraden om in deze gebieden ingrepen te verrichten die het bodemarchief kunnen schaden. De provincie adviseert voor ingrepen van minder dan 50 m<sup>2</sup> geen consequenties te verbinden aan de aanduiding 'streven naar behoud'. Mochten er bij het realiseren van deze kleine plannen bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht voor de periode ijzertijd-middeleeuwen.



Figuur 6. Kaartfragmenten FAMKE, ijzertijd-middeleeuwen  
(bron: Provinsje Fryslân, 2016)

Het te verbouwen pand valt met slechts een zeer beperkte oppervlakte onder het beschermingsregime 'streven naar behoud'. Dit is ruimschoots minder dan 50 m<sup>2</sup> waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Om ook bij toekomstige ontwikkelingen het behoud van archeologische waarden in de ondergrond te borgen, is de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in dit bestemmingsplan gecontinueerd.

*Het bestemmingsplan stuit niet op archeologische bezwaren.*

#### 4.2.2

### Cultuurhistorie

#### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden<sup>2</sup>. Op de kaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied enkele panden als rijksmonument zijn aangewezen (rood weergegeven op de kaart in figuur 7).



Figuur 7. Kaartfragment CHK2 (bron: Provinsje Fryslân, 2016)

Het pand aan de Willem Barentszkade staat gemarkeerd als ‘jongere bouwkunst 1850-1940’. De woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Door het platte verbindingstuk tussen de gebouwen te verwijderen, worden de beide betrokken panden bovendien in de meer originele staat hersteld. Dit betekent een verbetering van de cultuurhistorische waarde van de bebouwing.

*De uitvoering van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door cultuurhistorie.*

#### 4.3

### Waterparagraaf

#### Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte watertoets. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor

<sup>2</sup> Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/chk>.

de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

In het kader van dit bestemmingsplan is op 12 december 2016 advies gevraagd aan Wetterskip Fryslân. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Wetterskip Fryslân heeft derhalve een standaard wateradvies afgegeven, met daarin de uitgangspunten waarmee bij de verdere uitwerking van het plan rekening kan worden gehouden. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 2.

*Het planvoornemen is voor wat betreft het aspect water uitvoerbaar.*

### **4.4**

#### **Milieuzonering**

##### **Normstelling en beleid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden de voorgenoemde minimale richtafstanden gehanteerd. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind.

### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied heeft betrekking op een kantoorlocatie in de kern van West-Terschelling. Vanwege de verscheidenheid aan functies (horeca, kantoren, wonen, musea en bedrijvigheid) kan ter plaatse worden gesproken over een gemengd gebied. De geldende richtafstanden kunnen daardoor met één afstandsstap worden verkleind.

De aanwezige kantoorfunctie blijft in het plangebied behouden, maar neemt in omvang (qua oppervlakte) af vanwege de verbouw van één van de kantoorpanden tot woning. De bedrijfswoning die in het plangebied wordt opgericht, wordt in de planningspraktijk niet als hindergevoelig gezien voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 of lager. In de omgeving van het plangebied komt alleen bedrijvigheid voor uit milieucategorie 1 en 2.

Bedrijvigheid uit milieucategorie 2 (richtafstand van 10 m in gemengd gebied) is alleen toegestaan op de in de omgeving gelegen bedrijfsperven (in paars weergegeven in figuur 8). Voor deze percelen wordt aan de afstandsnormen voldaan. Voor de andere functies in de omgeving van het plangebied (horeca, detailhandel en museum) geldt een richtafstand van 0 m voor gemengd gebied. Een bouwkundige scheiding van de panden is met betrekking tot deze aanwezige functies voldoende. Hieraan wordt eveneens voldaan.



Figuur 8. Uitsnede geldend bestemmingsplan

*Het bestemmingsplan wordt niet belemmerd op het gebied van milieuzone-ring.*

## 4.5

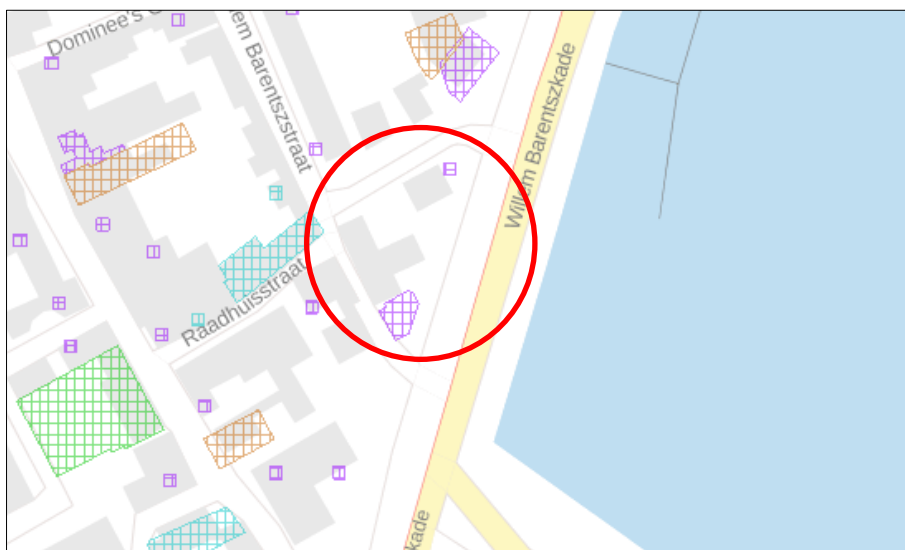
### Bodemkwaliteit

#### Normstelling en beleid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

#### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het zogeheten Bodemloket<sup>3</sup> van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.



Figuur 9. Kaartfragment bodemloket (bron: Rijkswaterstaat, 2015)

Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd (figuur 9). Hieruit blijken geen bijzonderheden ten aanzien van het plangebied. Op basis van het reeds op deze locatie uitgevoerde bodemonderzoek is vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Bovendien zijn er geen gronden in het plangebied als verdacht aangemerkt op de bodemkaart. Om deze reden bestaan er daarom planologisch geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan.

<sup>3</sup> Benaderbaar via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

*Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.*

#### **4.6**

### **Geluidhinder**

#### **Normstelling en beleid**

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om geluidhinder vanwege onder meer wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

#### **Onderzoek**

Het plangebied ligt binnen de zone van de Willem Barentszkade. Deze weg ligt binnen de bebouwde kom van West-Terschelling en kent een maximumsnelheid van 50 km/u. Omdat in het plangebied een woning mogelijk wordt gemaakt, is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgewerkt in de ‘Notitie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai’ zoals opgenomen in bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de oost- en zuidgevel van de betreffende woning vanwege de Willem Barentszkade hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De overschrijding van deze waarde vanwege dit wegvak bedraagt afgerond maximaal 9 dB.

*De nieuwe woning voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh. Hierdoor dienen burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling een hogere waarde vast te stellen. Daarbij zijn mogelijk geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van het pand nodig, teneinde te voldoen aan de maximaal toegestane binnenwaarde van 33 dB. Dit wordt bij de beoordeling van het bouwplan getoetst.*

#### **4.7**

### **Externe veiligheid**

#### **Normstelling en beleid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg,



water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart<sup>4</sup> ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Figuur 10 laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden.



Figuur 10. Kaartfragment risicokaart omgeving plangebied (bron: IPO, 2015)

*Gezien voorgaande mag worden gesteld dat het planvoornemen geen belemmeringen zal ondervinden als gevolg van externe veiligheid.*

## **4.8**

### **Luchtkwaliteit**

#### **Normstelling en beleid**

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Grenswaarden ten aanzien van de

---

<sup>4</sup> Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>

jaargemiddelde concentratie betreffen  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel  $\text{NO}_2$  als  $\text{PM}_{10}$  en  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{PM}_{2,5}$ . Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor  $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$  bijdragen, wat overeenkomt met  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  vrijgesteld van toetsing.  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  zijn sterk gerelateerd, aangezien  $\text{PM}_{2,5}$  onderdeel uitmaakt van de emissie van  $\text{PM}_{10}$ . Als aan  $\text{PM}_{10}$  wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van  $\text{PM}_{2,5}$  niet wordt overschreden. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.236 voertuigbewegingen van auto's dan wel 80 vrachtwagens per weekdag etmaal leidt (grenswaarde in 2016).

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Het planvoornemen heeft betrekking op een kleinschalige ontwikkeling. Het betreft de verbouw van een bestaand kantoorpand tot woning. Gezien de aard en schaal zal deze wijziging niet leiden tot een dusdanige toename van het aantal voertuigbewegingen per weekdag etmaal dat de luchtkwaliteit in het geding komt. Het planvoornemen kan daarom beschouwd worden als een nibm-plan.

*De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft de luchtkwaliteit belemmerd.*

### **4.9**

## **Verkeer en parkeren**

#### **Normstelling en beleid**

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

Voor zowel de verkeersgeneratie als de parkeerbehoefte ten gevolge van het planvoornemen is het van belang dat voor de realisatie van de woning en de sloop van het tussenstuk, het kantoor in oppervlakte wordt verkleind. Het gaat om een afname van ongeveer  $170 \text{ m}^2$  bvo (brutovloeroppervlakte). Hierdoor neemt de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte ten gevolge van het kantoor af. Deze neemt door toevoeging van de woning in het plangebied weer toe. Om het verschil inzichtelijk te maken is aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De gemeente Terschelling valt hierin qua stedelijkheid in de categorie 'niet stedelijk' en het plangebied wordt aangemerkt als 'schil centrum'. Op basis van deze gegevens is de verandering in verkeersgeneratie en parkeerbehoefte in onderstaande uitgewerkt.

### Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie van een kantoor zonder baliefunctie wordt uitgegaan van 7,4 - 9,2 voertuigbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo. Omgerekend naar 170 m<sup>2</sup> bvo gaat het om 12,6 - 15,6 voertuigbewegingen per etmaal. Voor een vrijstaande koopwoning wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,7 - 8,5 voertuigbewegingen per etmaal. Hieruit blijkt dat het aantal voertuigbewegingen vanwege de ontwikkeling in het plangebied afneemt.

### Parkeren

Voor de parkeerbehoefte geldt dat per 100 m<sup>2</sup> bvo wordt uitgegaan van 2,1 - 2,6 parkeerplaatsen (pp). Omgerekend naar 170 m<sup>2</sup> gaat het om 3,6 - 4,4 pp. Voor een vrijstaande koopwoning wordt een parkeerbehoefte van 1,7 - 2,5 pp aangenomen. Hierdoor geldt dat ook de parkeerbehoefte ten gevolge van de ontwikkeling in het plangebied afneemt.

*Dit bestemmingsplan kan voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar worden geacht.*

## 4.10

### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

#### **Normstelling en beleid**

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

#### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

De verbouw van het kantoorpand is het best in te delen in de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Hiervoor is de volgende drempelwaarde van belang:

##### *D 11.2*

*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*

*In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:*

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of*
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.*

Met het planvoornemen wordt deze drempelwaarde niet overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag

worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

*Ten gevolge van het bestemmingsplan zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.*

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

## 5.2

### **Algemene bestemmingen**

#### 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.

#### Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

**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 6 weken, maar ook voor 12 halve weken of 42 keer één dag.

### **5.3**

#### **Afzonderlijke bestemmingen**

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

##### **Kantoor**

De voor 'Kantoor' bestemde gronden zijn bedoeld voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde kantoor. De gebouwen en overkappingen kunnen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Daarbuiten zijn geen gebouwen toegestaan. In dit bestemmingsplan zijn de bouwvlakken om de twee kantoorpanden heen gelegd, ter voorkoming dat de tussenliggende ruimte opnieuw wordt bebouwd. Ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswooning" is een bedrijfswooning toegestaan. Daarnaast zijn diverse bouw- en maatvoeringaanduidingen opgenomen op de verbeelding.

##### **Waarde - Archeologie**

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Met deze bestemming wordt de bescherming van verwachte archeologische waarden in het plangebied geregeld door het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>.

# Uitvoerbaarheid

# 6

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

## 6.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

#### Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten.

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. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Dit bestemmingsplan wordt niet gezien als bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor het opstellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk is.

#### Exploitatiekosten

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Alle uit dit plan voortkomende planschade wordt gedragen door de initiatiefnemer. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt hieromtrent een planschade overeenkomst gesloten. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

#### Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

*Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.*

## **6.2**

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op 3 oktober 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan naar de betrokken overlegpartners toegestuurd. Tijdens de periode van vooroverleg is één reactie op het plan verkregen. Onderstaand wordt deze reactie besproken.

#### **Provincie Fryslân**

Op 19 oktober 2017 is een overlegreactie van de provincie Fryslân ontvangen op het plan. De provincie geeft aan dat de provinciale belangen in het plan aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Er wordt opgemerkt dat voor de ontwikkelingen binnen het plangebied een pand zal worden gesloopt. De provincie is van mening dat een toets met betrekking tot de flora en fauna op grond van de Wet natuurbescherming voor de sloop van het pand hier op zijn plaats is.

#### **Reactie**

De sloop van het tussengebouw is al ruim voor de aanvraag van dit bestemmingsplan, op 21 juni 2016, met een sloopmelding geaccepteerd. Het tussengebouw is al gesloopt. Het bestemmingsplan is aangevraagd vanwege de toevoeging van een bedrijfswoning. De sloop van het tussengebouw maakt in die zin geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure.

*De van de Provincie Fryslân verkregen reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*