

Bestemmingsplan Zelfpluktuin Groenhof



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Zelfpluktuin Groenhof

V A S T G E S T E L D

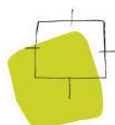
Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

Vastgesteld op:
26 juni 2018

Gewijzigd vastgesteld op:
26 februari 2020

Projectnummer 554.03.00.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	AMvB Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Streekplan Fryslân	12
3.2.2	Verordening Romte	12
3.3	Regionaalbeleidskader Water	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Toeristische Toekomstvisie Terschelling	15
3.4.2	Bestemmingsplan Buitengebied Polder	16
3.4.3	Landschapsontwikkelingsplan	17
3.4.4	Welstandsnota	17
4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Ecologie	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	24
4.2.1	Archeologie	25
4.2.2	Cultuurhistorie	27
4.3	Waterparagraaf	28
4.4	Milieuzonering	29
4.5	Bodemkwaliteit	31
4.6	Geluidshinder	32
4.7	Externe veiligheid	34
4.8	Luchtkwaliteit	35
4.9	Verkeer en parkeren	36
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
5	Juridische toelichting	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Algemene bestemmingen	39
5.3	Afzonderlijke bestemmingen	40

6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.1	Voorontwerp	41
6.1.2	Gewijzigde vaststelling	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Zelfpluktuin Groenhof is een kleinschalig tuinbouwbedrijf, waar op duurzame wijze fruit, bloemen en groenten worden geteeld. Vanwege verdere uitbreiding en professionalisering van de pluktuin wil de eigenaar een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning in één bouwen op haar perceel. Het realiseren van deze bedrijfsbebouwing is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan, omdat op de betreffende gronden in dit bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen. Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een herziening van een deel van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2

Plangebied

Zelfpluktuin Groenhof is gelegen aan de Dorpsstraat tussen de kernen Hoorn en Oosterend. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de zelfpluktuin en het perceel waarop de bedrijfsbebouwing gerealiseerd wordt. Het betreft de kadastrale percelen 1157 en 1158, sectie K, 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 volgend bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan Buitengebied Polder, vastgesteld op 24-11-2015.

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

Zelfpluktuin Groenhof is een kleinschalig tuinbouwbedrijf, waar op duurzame wijze fruit, bloemen en groenten worden geteeld. Bezoekers komen naar de zelfpluktuin voor het zelf plukken en kopen van fruit, groente en/of veldboeketten. De activiteiten in de zelfpluktuin vinden voornamelijk plaats buiten het winterseizoen.

Het plangebied bestaat nu grotendeels uit de tuin en boomgaard van de zelfpluktuin, met in de het zuiden een kleine agrarische schuur en in het westen grasland. De agrarische schuur is vergund met als doel: opslag en ondersteuning, zoals de verkoop van eigen producten, van zelfplukactiviteiten, en als dusdanig in gebruik is. Verdere bedrijfsbebouwing is niet in het plangebied aanwezig. De zelfpluktuin ligt aan de noordzijde op korte afstand van het duingebied Duinen Terschelling

De afgelopen jaren is het aantal bezoekers steeds meer gestegen en de vraag is nu zelfs groter dan het aanbod. Er is ruimte voor toekomstige bedrijfsontwikkeling. Er behoort genoeg grond bij het bedrijf om het areaal aan fruit in de toekomst uit te breiden.

2.2

Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om in de zelfpluktuin nieuwe bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning te realiseren.

De eigenaar heeft plannen om in het pand groente en fruit te verwerken tot producten die verkocht kunnen worden. In koelcellen zal groente en fruit worden opgeslagen, waardoor de oogst maximaal benut kan worden. Daarnaast bestaat de wens om het bedrijfsmateriaal overdekt op te slaan.

Ook wil de eigenaar de mogelijkheid om bij zijn bedrijf te wonen, waardoor in de bedrijfsbebouwing tevens een bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Een bedrijfswoning is noodzakelijk voor het toezicht op het bedrijf buiten openingstijden. Dit als eerste om te voorkomen dat er ingebroken/gestolen wordt, aangezien het bedrijf niet in zijn geheel afgesloten kan worden. Juist in de zomerperiode, wanneer het bedrijf kwetsbaar is aangezien al het fruit rijp is, is het topdrukte op het eiland. Wanneer de boomgaarden geplunderd worden kost dit een heel seizoen aan inkomsten. Ten tweede is het bedrijf ook nog zeer gevoelig voor verschillende weersomstandigheden zoals vorst, hagel,

storm, extreme neerslag en droogte. Zo kan een plotselinge hagelbui een heel veld met aardbeien verruïneren, en alleen bij direct handelen door middel van het overdekken met een antihageldoek kun je een oogst redden. Harde wind kan een net beschadigen wat het fruit beschermt tegen vogels, en als een klein gedeelte losscheurt kan door harde windstoten een heel net stuk waaien. Het vervangen van zo'n net is een kostbare aangelegenheid. Ook in het geval van vorst tijdens de bloeiperiode moet er direct berekend worden om te voorkomen dat de bloesems stukvriezen en je een oogst verliest. Om schade te voorkomen is het noodzakelijk om dichtbij te wonen. Alleen zo kan men direct waarnemen en ingrijpen zodra de omstandigheden daarom vragen.

Erfinrichting

De beoogde bedrijfsbebouwing wordt in het noordwesten van het plangebied gesitueerd, waarmee aansluiting wordt gezocht op de in de omgeving aanwezige bebouwing. Voor de inpassing van het nieuwe erf is een erfinrichtingsplan voor het perceel opgesteld. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1. In onderstaand figuur is de inrichtingsschets opgenomen.



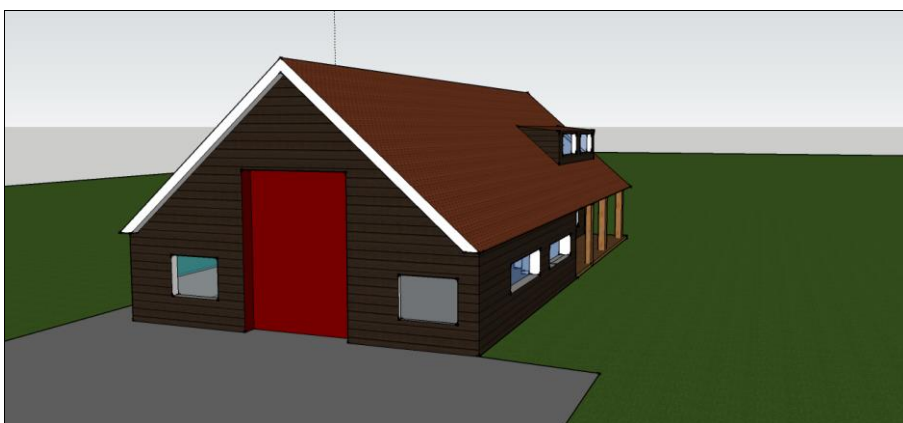
Figuur 2. Inrichtingsschets bedrijfserf

De ontsluiting van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw vindt plaats over eigen terrein. Dit betekent dat de zelfpluktuin toegankelijk blijft via de bestaande oprit aan de Hoofdweg. Het bedrijfserf en de zelfpluktuin staan met elkaar in verbinding door bestaande openingen in de elzensingel. Deze blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd.

In onderstaand figuren wordt een impressie van de mogelijke bedrijfsbebouwing gegeven. Bij de uitwerking van de bouwtekeningen worden de welstandseisen in acht genomen. De uitstraling zal qua stijl aansluiten bij de bebouwing in de omgeving, het bestaande agrarische schuurtje op het bedrijf en de bedrijfsbebouwing van het zusterbedrijf 'Cranberrybedrijf Groenhof'.



Figuur 3. Impressie bedrijfsgebouw, woonzijde



Figuur 4. Impressie bedrijfsgebouw, bedrijfszijde

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 (2011).

Deze structuurvisie geeft geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3.1.2

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 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.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Fryslân

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.

In het streekplan wordt gesteld dat de agrarische functie in de polders van de Waddeneilanden van cruciaal belang is. Zowel voor de sector zelf als voor natuur, landschap en recreatie is een duurzaam landbouwperspectief van belang. Het verschaffen van een gezonde basis voor biologische landbouw maakt hiervan onderdeel uit.

Daarnaast is het van belang dat ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de Waddeneilanden. In het beleid staan de bijzondere waarden van de Waddeneilanden dan ook voorop. Vanwege de specifieke ruimtelijke omstandigheden is voor de eilanden een gebiedsgerichte benadering gerechtvaardigd. De alom aanwezig natuurwaarden vormen hierbij een gegeven.

In dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan het op duurzame wijze voortzetten van een agrarische en recreatieve functie, waarbij rekening wordt gehouden met de kwalitatieve waarden van het eiland. Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het Streekplan.

3.2.2

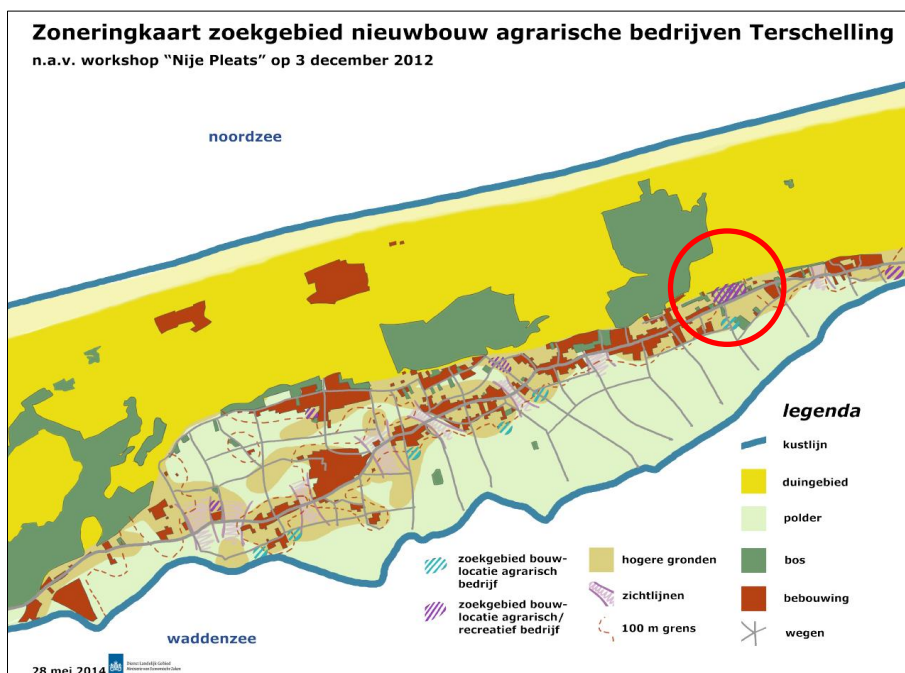
Verordening Romte

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 25 juni 2014 de 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.

Op grond van de Verordening Romte wordt een nieuw agrarisch bouwperceel toegestaan indien deze is bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf en redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwperceel of een voormalig agrarisch bedrijf. Het voorliggende bestemmingsplan kent een agrarisch bouwperceel toe aan een bestaand bedrijf in het landelijk gebied. Het is daarom niet mogelijk gebruik te maken van bestaande bouwmogelijkheid op een andere locatie. Vanwege de ligging in het landelijk gebied is aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit nodig en dient de beoogde bebouwing zorgvuldig te worden ingepast in het landschap.

In de workshop Nije Pleats van 3 december 2012 is gekeken naar de ontwikkelruimte voor de landbouwsector op Terschelling. Met de methode 'Nije Pleats' en met betrokkenen uit de streek werd er een verkenning uitgevoerd naar voorkeurslocaties voor de nieuwbouw van boerderijen. De voorkeurslocatie ging gepaard met ruimtelijke randvoorwaarden waaraan de nieuwbouw zou moeten voldoen, afgestemd op het Terschellinger landschap. De Dienst Landelijk Gebied heeft dit proces gefaciliteerd met deskundigheid uit de streek, bewoners, gemeente en provincie. Uit dit proces is de locatie van 'Zelfpluktuin Groenhof' als voorkeurslocatie naar voren gekomen (bron: Ruimte voor landbouw in de Terschellinger polder, Dienst Landelijk Gebied 15-01-2013, pag. 18). Hieruit kan worden opgemaakt dat de ontwikkeling van deze locatie ondersteund wordt vanuit deskundigheid uit de streek, bewoners, gemeente en provincie.



Figuur 5. Zoneringskaart n.a.v. workshop Nije Pleats

De uitkomsten van de workshop Nije Pleats zijn verbeeld op de ‘Zoneringskaart zoekgebied nieuwbouw agrarische bedrijven Terschelling’, zoals opgenomen in figuur 5. Het plangebied valt hierop binnen het zoekgebied bouwlocatie agrarisch/recreatief bedrijf. Ondanks dat het planvoornemen strikt gezien geen nieuw agrarisch bedrijf mogelijk maakt, is gezien de toekenning van een nieuw bouwperceel aansluiting gezocht met deze kaart. Ter plaatse wordt ontwikkelingsruimte geboden voor agrarische en/of recreatieve bedrijven. De oprichting van bedrijfsbebouwing bij de zelfpluktuin is hiermee in lijn. Voor de inpassing van het bedrijfserf wordt aangesloten bij de algemene uitgangspunten uit de ‘Handreiking erfinrichting agrarische bedrijven’ van de gemeente. Het opgesteld erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet in de weg gestaan door de regels zoals opgenomen in de Verordening Romte.

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 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 Provincie 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 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 beperkte ontwikkelingsruimte geboden. De ontwikkelingen zijn echter dermate kleinschalig dat ze geen directe invloed hebben op de waterhuishouding in het plangebied.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Toeristische Toekomstvisie Terschelling

De toeristische sector is een van de belangrijkste economische sectoren op Terschelling. Om een integraal toetsingskader te ontwikkelen en beleidsdoelstellingen te formuleren, is de Toeristische Toekomstvisie Terschelling opgesteld. In de Toeristische Toekomstvisie Terschelling is over agrotourisme het volgende opgenomen:

“In de nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat het karakter van het landbouwgebied van Terschelling, de Polder, grotendeels wordt bepaald door de aanwezigheid van agrarische bedrijven en het gebruik van de gronden ten behoeve van die agrarische bedrijven. Die invloed van de landbouw geldt zowel voor landschappelijke als ook voor het natuurlijke karakter van de polder. De gemeente is daarom van mening dat de aanwezigheid van agrarische bedrijvigheid en het behoud ervan van essentieel belang is voor het behoud van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Waar mogelijk moet worden getracht de bedrijfseconomische toekomst van de nog resterende agrariërs veilig te stellen.

In de nota van uitgangspunten voor het bestemmingsplan buitengebied wordt hiervoor als mogelijkheid o.a. de verbreding en de specialisatie van het boerenbedrijf aangedragen. Verbreding van de agrarische bedrijfsvoering kan een ondersteuning zijn voor de hoofdtak. Hierbij kan gedacht worden aan agrarisch natuurbeheer of landschapsbeheer, toerisme, educatie en zorg, niet-agrarische bedrijvigheid of verkoop van eigen producten. In het nieuwe bestemmingsplan wil de gemeente in principe ruimte bieden voor dergelijke ontwikkelingen.

De recreatiesector is gebaat bij een duurzame, levensvatbare, agrarische ontwikkeling waarbij het recreatief medegebruik wordt bevorderd en het landschap wordt behouden. Anderzijds biedt de recreatieve ontwikkeling kansen voor de landbouwsector in de vorm van productverbreding, kennisoverdracht en aanvullende inkomsten. Het gemeentelijke beleid zal er op worden gericht het streven naar een duurzame ontwikkeling van de Terschellinger landbouwsector te ondersteunen. Dit kan onder andere door het verantwoord stimuleren van recreatief medegebruik van agrarische gronden (sport & spel en parkeren op landbouwgrond bij campings) en agrarische bedrijven. Tevens willen wij hiermee het behoud en herstel van het historisch agrarisch erfgoed bevorderen.”

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning bij een bestaand agrarisch bedrijf in de Polder, de Zelfpluktuin Groenhof. Naast bewoning wordt in de bedrijfsbebouwing ruimte geboden voor opslag van machines en fruitoogst, de verwerking van fruit, het maken van ambachtelijke kleinfruitproducten, de opslag van teelt- en oogstmaterialen en een ruimte voor het onderhoud van machines. Tevens kunnen in het bedrijfs-

gebouw workshops worden gegeven, waarmee seizoensverlenging mogelijk wordt. Het bestemmingsplan biedt hiermee de ontwikkelingsruimte die nodig is voor het duurzaam voortbestaan van het agrarisch bedrijf. Hiermee sluit het bestemmingsplan aan bij de ontwikkelingsmogelijkheid die in de Toeristische Toekomstvisie Terschelling worden aangereikt.

3 . 4 . 2

Bestemmingsplan Buitengebied Polder

Op 24 november 2015 is het bestemmingsplan Buitengebied Polder vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het geldend planologisch kader in het plangebied. In aansluiting op de in de toeristische toekomstvisie aangehaald nota van uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied, is ook in het bestemmingsplan Buitengebied Polder aandacht voor verbreding van agrarische bedrijven en specialisaties. Hierover het volgende in dit bestemmingsplan opgenomen:

“Verbreding van de agrarische bedrijfsvoering kan een ondersteuning zijn voor de hoofdtak. Hierbij kan gedacht worden aan agrarisch natuurbeheer of schapsbeheer, toerisme, educatie en zorg, niet-agrarische bedrijvigheid of verkoop van eigen producten. In het vorige bestemmingsplan werd niet expliciet gesproken over verbreding binnen de landbouwsector. In het nieuwe bestemmingsplan wil de gemeente in principe ruimte bieden voor dergelijke ontwikkelingen. Ook in het Structuurplan geeft de gemeente aan ontwikkelingen in deze richting te willen stimuleren. Op de discussieavonden is gebleken dat de bevolking het eens is met dit uitgangspunt van de gemeente en dat men graag wil dat de mogelijkheden voor verbreding zo ruim mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Er is namelijk belangstelling voor zeer uiteenlopende vormen van verbreding. Om die reden wordt in het voorliggende bestemmingsplan dan ook de ruimte geboden aan die verschillende vormen. Ten aanzien van bepaalde vormen wil de gemeente wel meedenken en daarom worden de meeste vormen niet bij recht toegestaan, maar door middel van een afwijking bij omgevingsvergunning op het gebruik. Bij recht wordt wel de opslag in bestaande gebouwen van niet-agrarische producten en het stallen van auto’s, boten en caravans toegestaan, alsmede de verkoop van eigen producten. Bij afwijking bij omgevingsvergunning moet gedacht worden aan logiesverstrekking, kamperen bij de boer, mestverwerking, agrarische dienstverlening, paardenhouderijen, hoveniersactiviteiten, museale activiteiten, en dergelijke. Naast verbreding kan specialisatie binnen de landbouw in de vorm van bijvoorbeeld het produceren van streekeigen producten, biologische en/of kwaliteitsproducten, ook bijdragen aan een gezonde toekomstige landbouwsector op Terschelling. Ook hier staat de gemeente in principe positief tegenover.”

Zelfpluktuin Groenhof teelt op duurzame wijze fruit, bloemen en groenten. Vanwege verdere uitbreiding en professionalisering van de pluktuin is een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning in één nodig. Het bedrijfsgebouw biedt daarbij mogelijkheden voor verbreding en seizoensverlenging. Voorliggend

bestemmingsplan maakt deze bedrijfsbebouwing mogelijk, in afwijking van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Polder. Dit is een afwijking, die gelet op bovenstaande past in de eerder gemaakte beleidskeuzes van de gemeente.

3 . 4 . 3

Landschapsonwikkelingsplan

In het Landschapsonwikkelingsplan (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.

De basis voor de ruimtelijke structuur van het eiland ligt in de duidelijke geleiding van het eiland, zowel noord-zuid als west-oost.

Het plangebied ligt (noord-zuid gezien) in de zone ten zuiden van het duingebied: de Binnenduinrand. De binnenduinrand vormt een smalle strook tussen de duinen en het polderlandschap. Het wordt gekenmerkt door beslotenheid, elzensingellandschap, kleinschalige gebruik, veel recreatie, bosranden en duinen.

In het LOP wordt daarnaast een duidelijke zonering aangegeven tussen meer intensieve recreatie op de westzijde van het eiland en meer extensieve recreatie in het oosten. Een zonering die tevens geldt voor de overgang (west-oost) van drukte naar rust en van cultuur naar natuur. Het plangebied ligt op het oostelijk deel van het eiland.

De zelfpluktuin is een kleinschalig tuinbouwbedrijf, met recreatief medegebruik. Aangezien het geen grootschalige activiteiten zijn en duurzaamheid in de bedrijfsvoering hoog in het vaandel staat, kan deze activiteit als passend worden gezien op deze locatie.

Het bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van het LOP.

3 . 4 . 4

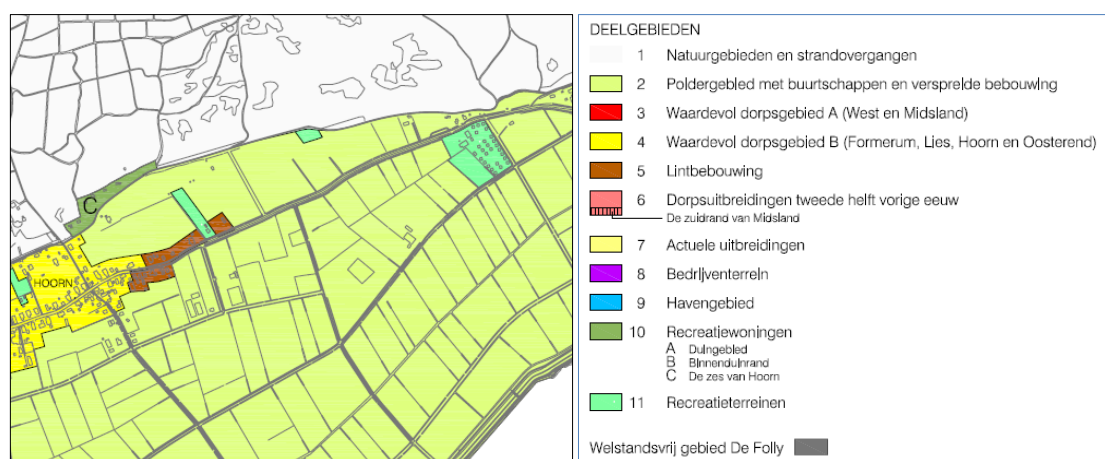
Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de in 2008 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 afwij-

kende 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 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 6. Fragment Welstandsnota 2008

Het plangebied valt binnen de deelgebieden poldergebied (2). Hierbinnen zijn de kenmerken van de traditionele bebouwing van groot belang voor de eigen eilander sfeer. Met name in het open poldergebied en de buurtschappen is de bebouwing goed zichtbaar en daarmee van grote invloed op het ruimtelijk beeld. Het beleid is er dan ook op gericht om de traditionele bouwstijlen en de daarbij behorende materialen en kleuren zoveel mogelijk in stand te houden en bij verbouw en nieuwbouw ook bij hedendaagse bebouwing te streven naar harmonie met de eilander bouwrend.

Bij het opstellen van het voorliggend bestemmingsplan zijn de voor deelgebied poldergebied opgestelde welstandscriteria in acht genomen.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

4.1

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan te toetsen, is ecologisch onderzoek naar de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw) en/of een oriënterend onderzoek in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Ten aanzien van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) is een Voortoets uitgevoerd, de bevindingen van de Voortoets zijn in de voorliggende paragraaf opgenomen. Het plangebied is op 21 november 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Wat betreft ecologie is per 1 januari 2017 een wetswijziging aan de orde geweest. De Wet natuurbescherming (Wnb) is vanaf dat moment in werking getreden. Hiermee zijn de Ffw en Nbw 1998 herzien. De bevindingen en getrokken conclusies in onderstaande moeten in dit licht worden gezien.

WETSWIJZIGING

Terreinomstandigheden

Het plangebied betreft een deel van een grasland aan de westzijde van de pluktuin. Ten noorden, oosten en westen ervan liggen elzensingels. Ten zuiden van het plangebied ligt grasland.

Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

Inventarisatie

Uit de informatie van Quickscanhulp.nl¹ (©NDFP - quickscanhulp.nl 10-11-2015 15:29:13) komt naar voren dat in de directe omgeving (binnen een straal van 1 km) van het plangebied naast enkele licht beschermde diersoorten, diverse (middel)zwaar beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Dit is te verklaren door de ligging nabij beschermde natuurgebieden. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde heeft.

De vegetatie bestaat uit een dichte grasmat. De houtsingels bestaat uit elzen met in de ondergroei braamstruweel. De uit de omgeving bekende beschermde plantensoorten Spaanse ruiter, klokjesgentiaan, ronde zonnedauw, kleine zonnedauw, muurbloem en enkele orchideeën zijn soorten van meer schrale omstandigheden die niet in een dichte grasvegetatie voorkomen. Genoemde soorten zijn wel in de nabij gelegen duinen en heidegebieden te verwachten.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig aangezien bebouwing en bomen ontbreken. Wel zijn foeragerende vleermuizen te verwachten in het plangebied. In de elzensingels kunnen vogels als houtduif, merel en vink tot broeden komen. In de elzensingel langs de oostrand van de pluktuin is, op een afstand van ongeveer 200 m van het plangebied, een nestplaats van buizerd aangetroffen. Nestplaatsen van buizerd zijn jaarrond streng beschermd. Buizerd foerageert voornamelijk in open agrarisch gebied. Het plangebied zal hier slechts een klein deel van uitmaken. Daarnaast is in de omgeving in ruime mate geschikt foerageergebied aanwezig. Nesten van overige vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn niet in de directe omgeving aangetroffen.

Uit de omgeving van het plangebied is het voorkomen bekend van de streng beschermde rugstreppad. In de huidige situatie is het plangebied ongeschikt voor rugstreppad. Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijke vestiging van de soort. Rugstreppad is een pionierssoort en kan grote afstanden afleggen. Op plaatsen waar graafwerkzaamheden worden verricht kunnen (tijdelijk) geschikte voortplantingslocaties (ondiepe plassen) ontstaan. Daarnaast kunnen opgeslagen bouwmaterialen als overwinteringslocatie fungeren. Geadviseerd wordt te voorkomen dat genoemde omstandigheden ontstaan. Wanneer rugstreppadden worden aangetroffen op een bouwlocatie kunnen de werkzaamheden voor langere periode worden stilgelegd. Naast rugstreppad zijn ook licht beschermde amfibieën overwinterend te verwachten.

Het plangebied beschikt niet over geschikt biotoop voor reptielen en beschermde ongewervelden. In het plangebied zijn wel enkele licht beschermde

¹ Quickscanhulp.nl is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.quickscanhulp.nl).

grondgebonden zoogdiersoorten zoals egel, veldmuis en huisspitsmuis te verwachten.

Gezien de aard van het plangebied en op basis van de indruk die van het plangebied is verkregen, de kennis over leefgebieden van soorten en de beschikbare gegevens, kan van alle soortengroepen met voldoende zekerheid een oordeel worden gegeven over het voorkomen van beschermde soorten in het gebied.

Toetsing

Voor vleermuizen zal het plangebied als foerageergebied iets in waarde afnemen maar niet geheel verloren gaan. De houtsingels waarlangs vleermuizen foerageren blijven intact.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

Voor buizerd zal het plangebied ongeschikter worden als foerageergebied. Dit betreft echter een zeer klein onderdeel van het totale leefgebied waardoor geen negatieve effecten op de soort te verwachten zijn.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

De Nbw 1998 bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Ten behoeve van het planvoornemen is, in het kader van artikel 19j van de Nbw 1998, een Voortoets² uitgevoerd naar de gevolgen die het plan kan hebben voor beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998. Deze Voortoets

² Voortoets pluktuin en zonneveld Hoorn, BügelHajema Adviseurs, 2015.

is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgt een korte samenvatting van de bevindingen uit de toelichting.

De ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt zijn getoetst aan de instandhoudingsdoelen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Waddenzee en Duinen Terschelling. Daarbij is in acht genomen dat er hier alleen sprake kan zijn van externe werking daar het plangebied waarop het onderzoek betrekking heeft buiten, en op enige afstand van, de begrenzing van de Natura 2000-gebieden ligt.

Uit de Voortoets blijkt dat de geplande ingrepen slechts zeer geringe effecten op de fauna in de directe omgeving van het plangebied zullen hebben. De begrenzing van het gebied Duinen Terschelling ligt op ruim 50 m afstand. Dit geldt eveneens voor het op nog grotere afstand gelegen Natura 2000-gebied Waddenzee. Gezien de beperkte omvang van de ingreep zullen op deze afstand zeker geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen optreden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen EHS, is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het provinciale NNN is voor Friesland uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014.

Natuur buiten het NNN

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte Fryslân wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

Inventarisatie

Het terrein van de pluktuin, waaronder het plangebied, is in zijn geheel onderdeel van beschermd gebied in het kader van het NNN (zie figuur 7). Het betreffende deel is op basis van de Verordening Romte Fryslân aangeduid als beheersgebied.



Figuur 7. Ligging Pluktuin (roze omrand) en plangebied (blauw omlind) ten opzichte van NNN beheersgebied (lichtblauw) en NNN overige natuur (groen), (bron: kaart 3 Verordening Romte Fryslân)

In het 'Natuurbeheerplan 2015' is het plangebied (en de gehele pluktuin) aangeduid met het beheertype 'A02.01 botanisch waardevol grasland'. Momenteel zijn er echter ontwikkelingen omtrent de beheersgebieden in het NNN. Hoewel de exacte uitwerking hiervan nog niet is afgerond, is aan elk gebied niet meer specifiek een beheertype gekoppeld. De gebieden krijgen in het natuurbeheerplan alleen een leefgebied aanduiding. Het plangebied is in het Natuurbeheerplan 2016 aangeduid met 'droge dooradering'.

De huidige waarde van het plangebied is beperkt aangezien er slechts sprake is van een dichte grasvegetatie met enkele bomen. Er zijn echter wel mogelijkheden om van de huidige situatie met gericht beheer een waardevol botanisch grasland te laten ontstaan.

Effecten

De ontwikkelingen hebben een ruimtebeslag op het NNN tot gevolg. Ook is omvorming tot botanisch waardevol grasland na realisatie van bebouwing in het plangebied niet meer mogelijk.

Zoals te lezen in artikel 7.1.1 van de Verordening Romte Fryslân (VRF) zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het NNN niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Voor de een-op-een begrensde beheersgebieden geldt echter dat normaal agrarisch

gebruik inclusief bijbehorende nevenactiviteiten mogelijk zijn (zie artikel 7.1.7 VRF). Daaronder valt ook het planvoornemen voor de realisatie van een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing.

De ontwikkelingen zijn derhalve niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw of een analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet nodig is.

Met betrekking tot rugstreeppad wordt geadviseerd te voorkomen dat er een geschikt vestigingsklimaat ontstaat tijdens de werkzaamheden, door het ontstaan van ondiepe plassen bij graafwerkzaamheden te voorkomen en de opslag van bouwmaterialen op het terrein te beperken. Wanneer de hiervoor genoemde aanbevelingen worden opgevolgd, is voor de beoogde ontwikkeling het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet voor deze soort niet aan de orde.

Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is daarnaast voor andere beschermde soorten een ontheffing van de Ffw op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014.

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

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. 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 vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van 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)³ 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 onderzoeksperiodes 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.

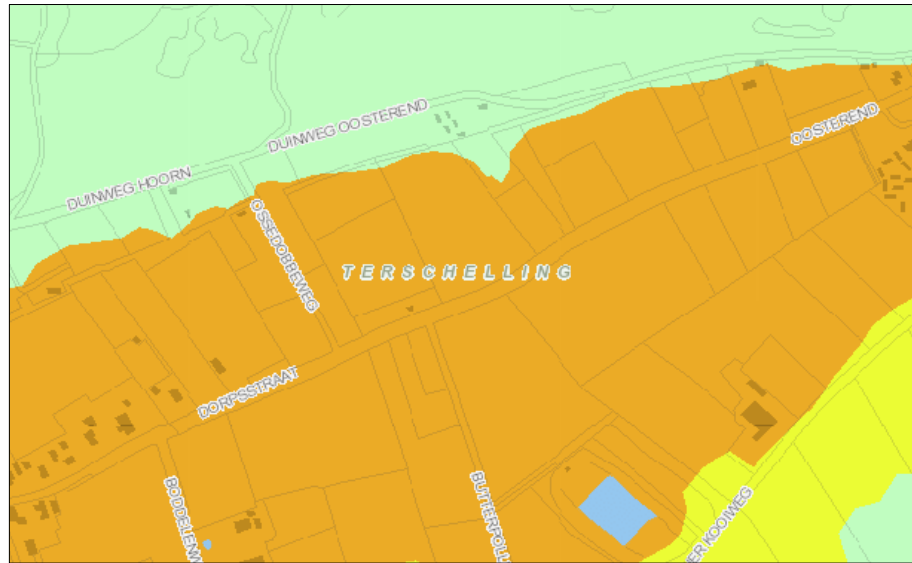


Figuur 8. Kaartfragmenten FAMKE, steentijd-bronstijd (bron: Provinsje Fryslân, 2016)

IJzertijd-middeleeuwen

Het plangebied is voor de periode ijzertijd-middeleeuwen verdeeld in 'Karterend onderzoek 1' (oranje) en 'Geen onderzoek noodzakelijk' (groen). In de gebieden aangemerkt als 'Karterend onderzoek 1' kunnen zich archeologische resten bevinden uit de middeleeuwen. De archeologische dienst van de provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek te laten verrichten. Het projectvoornemen is gericht op de oprichting van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning in één. Grondingrepen van meer dan 500 m² zijn daarbij niet aan de orde. In de planregels is bepaald dat het bebouwde oppervlak ten hoogste 300 m² mag bedragen.

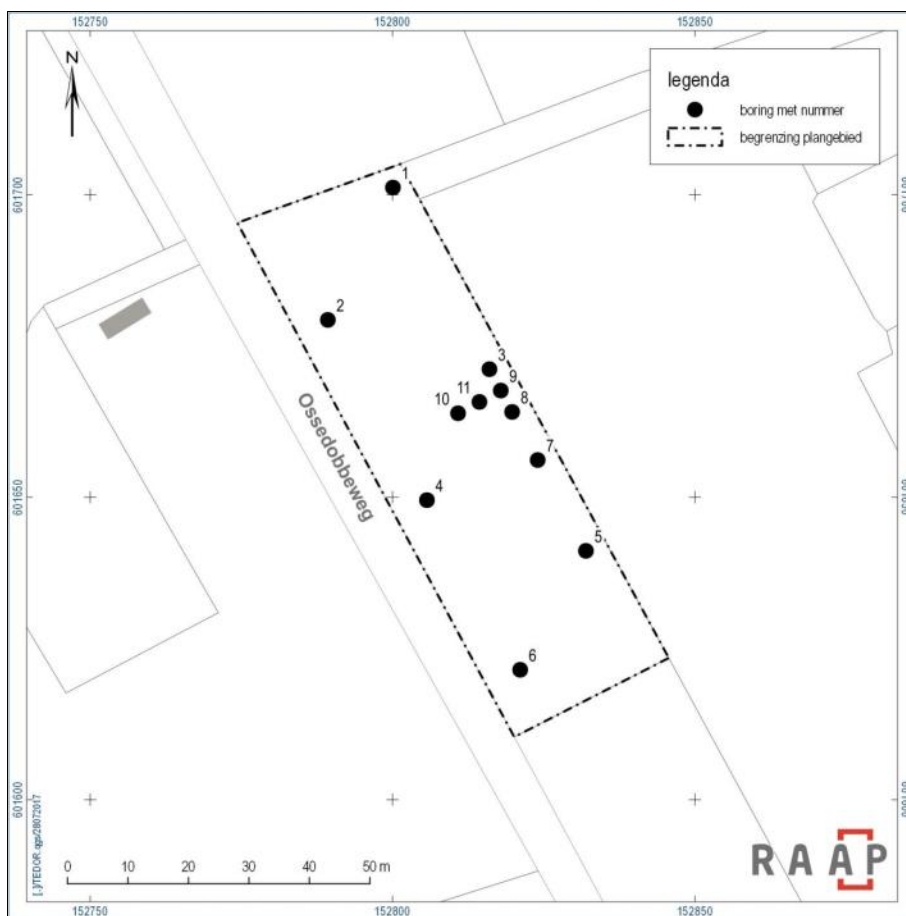
³ Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/famke>



Figuur 9. Kaartfragmenten FAMKE, ijzertijd-middeleeuwen
(bron: Provinsje Fryslân, 2016)

De planologische wijziging die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is wel groter dan 500m² (de toekenning van het agrarisch bouwperceel). In het agrarisch bouwperceel is derhalve archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

In dit onderzoek is een intacte podzolbodem aangetroffen in het noorden van het bedrijfsp perceel. Hierdoor is aan deze gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Voor bodemingrepen dieper dan 25 cm in dit deel van het plangebied wordt archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. In het zuidelijk deel van het bedrijfsp perceel, ten zuidzuidoosten van de denkbeeldige dwarslijn die door boringen 9, 10 en 11 loopt, worden geen behoudenswaardige archeologische resten verwacht. Zie figuur 10.



Figuur 10. Boorpuntenkaart

De resultaten van het archeologisch onderzoek heeft tot een kleine aanpassing van de inrichting van het bedrijfsperceel geleidt. Het bouwperceel is in zuidelijke richting verschoven, zodat deze ten zuiden van het archeologisch waardevol gebied ligt. Tevens is voor het noordelijk deel van het bouwperceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, op grond waarvan bodemingrepen dieper dan 25 cm niet worden toegestaan zonder eerst archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Hierdoor bestaan er vanuit archeologisch oogpunt geen restricties ten aanzien van het planvoornemen zodat dat nu voorligt.

Het bestemmingsplan stuit niet op archeologische bezwaren.

4.2.2

Cultuurhistorie

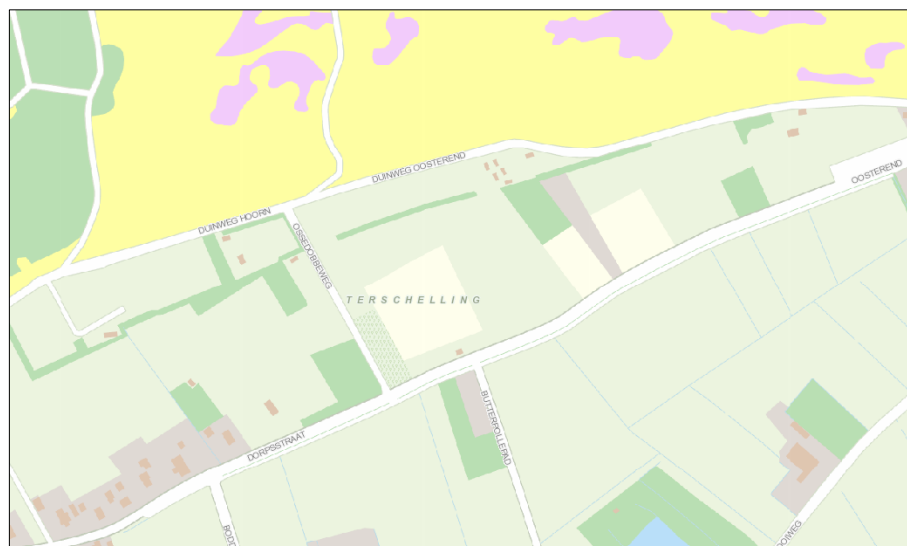
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden⁴. Voor het plangebied en zijn directe omgeving staan op de CHK2 geen cultuurhistorische waarden aangemerkt, zoals getoond in figuur 11.

⁴ Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/chk>.

Dit bestemmingsplan leidt daarmee niet tot versterking van cultuurhistorische waarden. Het verkavelingspatroon van het plangebied wordt getypeerd als es-/esachtige verkaveling. Kenmerkend hiervoor is 'een onregelmatige verkaveling in een beperkt gebied als gevolg van lokale natuurlijke omstandigheden (hoogteverschillen), soms ook strokenverkaveling rond een verhoogd rond terrein of langs een verhoogde lengteas, een rug'.

Plaatsing van de bebouwing achter op het perceel is passend is binnen het bestaande verkavelingspatroon en de landschappelijke structuur (bestaand uit hoofdzakelijk elzensingels), en wordt in de omgeving vaker gezien. Met de plaatsing van de bebouwing aan de westzijde van het plangebied is tevens aansluiting gezocht bij de al aanwezige bebouwing in de omgeving. De bestaande elzensingels worden hierbij intact gelaten. De bestaande noordzuid-zichtlijn vanaf de Dorpsstraat worden vanwege de ontwikkeling niet aangetast. De verkavelingsstructuur wordt eveneens niet door het planvoornemen aangetast.



Figuur 11. Kaartfragment CHK2 (bron: Provincie Fryslân, 2016)

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 '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 plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van dit bestemmingsplan is op 16 februari 2016 advies gevraagd aan Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip geeft in haar advies aan dat watercompensatie in het geval van het planvoornemen niet aan de orde is, omdat het plan is gelegen buiten de bebouwde komt en de toename van verharding niet meer dan 1.500 m² bedraagt. Het Wetterskip heeft wel 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 4.

In het planproces is de beoogde locatie van het bedrijfsgebouw gewijzigd van het noordoosten naar het noordwesten van het plangebied. Het voormalige plangebied is hierop uitgebreid tot de huidige omvang. Vanwege de verplaatsing van de bedrijfsbebouwing vindt ook de verhardingstoename op een andere locatie plaatsvindt. Om deze reden is een aanvullend wateradvies gevraagd aan het Wetterskip. Dit aanvullend advies is eveneens opgenomen in bijlage 4. Hoofdpunten zijn de schouwwatergang langs de Ossedobbeweg waarlangs voldoende ruimte moet worden gereserveerd voor onderhoud en de rioolwaterpersleiding die zich onder de Ossedobbeweg bevindt. Voor de rioolwaterpersleiding geldt dat in een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijden van de leiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) het Wetterskip beperkt recht van opstal heeft. Hier gelden beperkingen in het grond gebruik. De bedrijfsbebouwing wordt op voldoende afstand van zowel de Schouwwatergang als de rioolwaterpersleiding gerealiseerd, waardoor de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding komen.

Het planvoornemen is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.4

Milieu zoning

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 basiszoneringslijst van de VNG-brochure '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 Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. 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 (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De bedrijfsgebouwen van een tuinbouwbedrijf zijn op grond van de VNG-publicatie in te delen in milieucategorie 2. Door deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter, op basis van het aspect geluid, tot hindergevoelige functies. De dichtstbijzijnde gevoelige bestemming ligt op meer dan 100 meter van de beoogde locatie van de bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen aan de afstandsnormen voldaan.

Het planvoornemen maakt ook de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk. Hiertoe moet worden nagegaan of hinder vanuit de omgeving wordt ondervonden. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Ossedobbeweg bevindt zich een hondenschool. Volgens de VNG-publicatie behoren Hondendressuurterrein tot milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter.

Naast de hondenschool is in de omgeving van het plangebied ook sprake van agrarische activiteit, een sportcomplex en wonen. Vanwege deze functiemenging is ter plaatse sprake van een gemengd gebied. Op grond hiervan kan voor de hondenschool een afstandsstap terug worden gedaan naar, in dit geval, 30 meter. Hiermee is de hondenschool voor wat betreft de milieuhinder te vergelijken met bedrijven in milieucategorie 2.

Bedrijfsmatige activiteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 worden in de ruimtelijke ordening passend geacht in een reguliere woonomgeving. Daar waar het in dit geval een kleinschalige hondenschool betreft is een onaanvaardbaar woon- en leefomgeving in het plangebied ten gevolge van bedrijfshinder niet te verwachten. Een menging van bedrijven met een milieubelasting vergelijkbaar met milieucategorie 2 en bedrijfswoningen in een gemengd gebied wordt hier aanvaardbaar geacht.

Het bestemmingsplan wordt niet belemmerd op het gebied van milieuzonering.

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 Bodemloket⁵ 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 12. Kaartfragment bodemloket
(bron: Rijkswaterstaat, 2015)

⁵ Benaderbaar via www.bodemloket.nl.

Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd (figuur 12). Hieruit blijken geen bijzonderheden ten aanzien van het plangebied. Op basis van de reeds op deze locatie uitgevoerde bodemonderzoeken wordt 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 vooralsnog geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan.

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

4.6

Geluidshinder

Normstelling en beleid

Het bestemmingsplan biedt onder andere de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. De Wet geluidshinder beschouwt dergelijke gebouwen als zogenaamd geluidsgevoelige gebouwen. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidshinder dient plaats te vinden.

In het kader van de Wet geluidshinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied is in dit verband de Dorpsstraat relevant. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zone van deze weg. Op deze weg geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 80 km/uur. De weg betreft een tweestrooksweg gelegen buiten de bebouwde kom.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2012). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen (artikel 77 van de Wet geluidshinder). Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 53 dB (art. 83 van de Wgh.)

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Van de betreffende delen van de Dorpsstraat zijn gemeentelijke verkeersgegevens voorhanden. Het betreft tellingen in zowel de zomer- als de winterperiode. Als verkeersintensiteit is het gemiddelde van deze twee aangehouden. Daarnaast is rekening gehouden met een groei van 1 % per jaar tot 2026. De verkeersgegevens zijn in onderstaande tabel opgenomen.

weg	wegdek	etm. int 2026	periode	uur %	verdeling % per uur		
					lv	mv	zv
Dorpsstraat	dab	1.471	dag	7,05	80,5	14,5	5,0
			avond	2,91			
			nacht	0,47			

Met behulp van Standaard Rekenmethode II is de 48 dB geluidscontour berekend. Deze berekening is uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II.

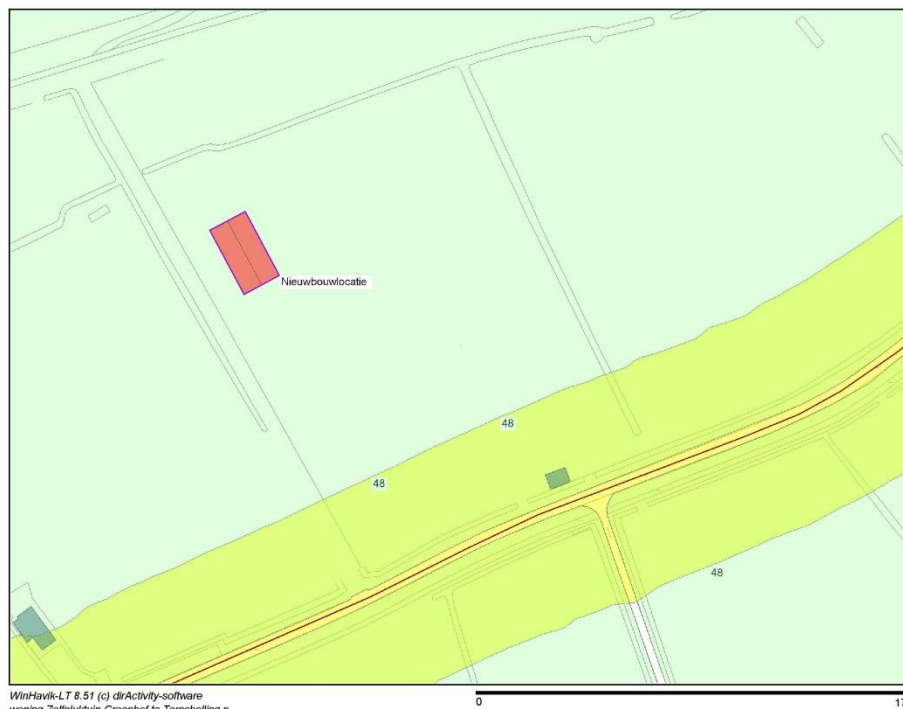
Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt over het algemeen:

- a. 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

De onder c genoemde aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatiemaatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.

In de berekeningen is op grond van dit artikel, 2 dB van de rekenresultaten afgetrokken.

Uit de berekening blijkt dat de 48 dB geluidscontour op ongeveer 42 m uit de as van de weg ligt. De te realiseren nieuwbouwwoning ligt hier ruim buiten. De rekenbladen zijn opgenomen in bijlage 5.



Figuur 13. 48 dB geluidscontour

Het feit dat de woning buiten de 48 dB geluidscontour wordt gesitueerd van de Dorpsstraat betekent dat vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen aan de komst van de woning worden opgelegd.

Voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de Wet geluidhinder.

4.7

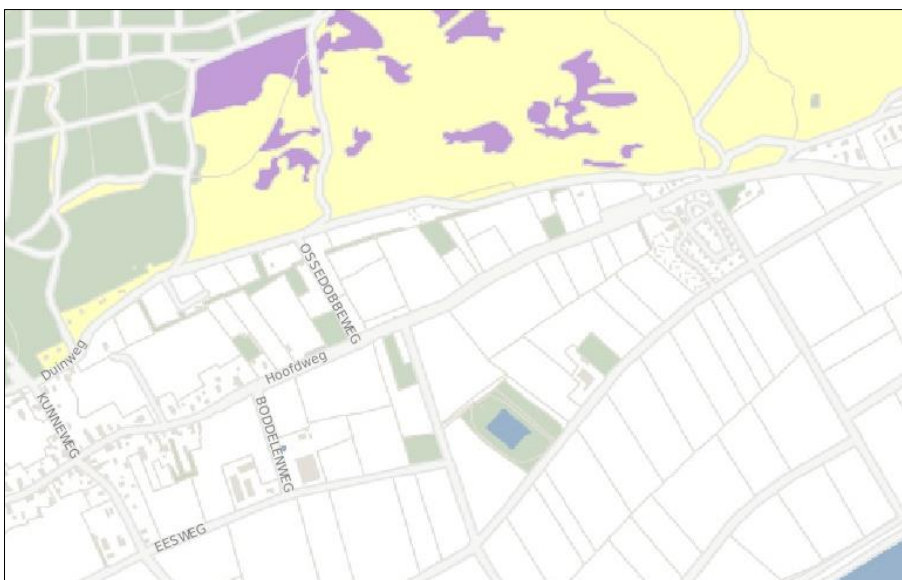
Externe veiligheid

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 risicokaart⁶ 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 14 laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden.



Figuur 14. Kaartfragment risicokaart omgeving plangebied (bron: IPO, 2015)

Gezien het bovenstaande 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 betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. 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) per weekdagemaal leidt.

⁶ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gezien de aard en schaal van het planvoornemen zal geen sprake zijn van een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen. 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

Verkeersgeneratie

Voorliggend plan maakt de bouw van een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning in één mogelijk. De bedrijfsactiviteiten waarop deze bedrijfsbebouwing is gericht vinden grotendeels al in het plangebied plaats. Het bedrijfsgebouw biedt onder meer ruimte voor het overdekt opslaan van bedrijfsmateriaal. Daarnaast worden de werkzaamheden uitgebreid met de verwerking van eigen groente en fruit. Dit gebeurt onder andere in workshops die worden gegeven aansluitend op het plukseizoen. De uitbreiding van werkzaamheden leidt tot een geringe toename van het aantal voertuigbewegingen. Dit bestaat enerzijds uit de aanvoer van materialen (zoals plantgoed en pallets jampotten) en anderzijds uit een toename van bezoekers vanwege de workshops. Voor de bezoekers blijft de bestaande ingang aan de Hoofdweg gehandhaafd. Omdat deze extra bezoekers de workshops buiten het plukseizoen volgen, aangezien er sprake is van seizoensverbreding, leidt dit niet tot problemen op de ontsluitingsweg. Vanwege de aanlevering van goederen vindt er sporadisch vrachtvervoer plaats. Aangenomen kan worden dat de Dorpsstraat ook hierop berust is.

De bedrijfswoning die wordt gerealiseerd veroorzaakt ook extra vervoersbewegingen van en naar het perceel. Dit betreft slechts een enkele woning met een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen waardoor er van uitgegaan kan worden dat de ontsluitingsweg berust is op de verkeersgeneratie voortkomend uit het planvoornemen.

Parkeren

In de huidige situatie komen er in het seizoen ongeveer 300 bezoekers per dag naar de zelfpluktuin. Er zijn tien parkeerplaatsen aanwezig. Omdat veel van de bezoekers op de fiets komen, blijkt reeds in de huidige situatie ruim voldoende

de. Dezelfde parkeergelegenheid wordt gebruikt voor de workshops die na het plukseizoen worden gegeven. Er is sprake van seizoensverbreding waardoor het voornemen geen extra druk geeft op de bestaande parkeersituatie.

Dit bestemmingsplan kan 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.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het planvoornemen omvat de bouw van een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning in één. Deze activiteit wordt niet genoemd in de D-lijst van het besluit m.e.r. Daarbij is het planvoornemen niet van dusdanige aard dat een eventuele drempelwaarde wordt 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.

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 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.

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

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 bestemming.

Agrarisch

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een zelfpluktuin, met daaraan onder geschikt onder meer agrarisch natuurbeheer en extensief dagrecreatief medegebruik. Ter plaatse van het bouwvlak kan een hoofdgebouw worden opgericht, geschikt voor bewoning en bedrijfsactiviteiten, behorende bij de zelfpluktuin. De aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" geeft het erf weer.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' ligt op de gronden aan de noordzijde van het bedrijfsperceel met een hoge archeologische waarde. Binnen deze bestemming staat het behoud, het herstel en de ontwikkeling van voorkomende waarden voorop. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn bodemingrepen dieper dan 25 cm niet toegestaan, zonder dat archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden.

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1

Voorontwerp

Op 3 april 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 17 mei 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. Hierop wordt onderstaand ingegaan.

BEDRIJFSWONING

De provincie begrijpt dat enige bebouwing bij het bestaande bedrijf gewenst is en kan derhalve instemmen met de toekenning van een klein agrarisch bouwperceel op deze locatie. De provincie stelt echter wel de vraag of het realiseren van een bedrijfswoning in deze noodzakelijk is. Het gaat immers, naar oordeel van de provincie, niet om een compleet agrarisch bedrijf. Daarbij wordt aangegeven dat de Zelfpluktuin nabij de kern Hoorn ligt. De provincie denkt dat met een woning in de buurt ook tijdig kan worden ingespeeld op weersomstandigheden. Daarnaast vinden zij de argumentatie dat de woning nodig is om plunderingen te voorkomen niet voldoende met voorbeelden onderbouwd. Gevraagd wordt inzichtelijk te maken welke incidenten de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden.

Reactie

De gemeente heeft naar binnenkomst van de overlegreactie de provincie om verduidelijking gevraagd ten aanzien van de zinsnede “compleet agrarisch bedrijf”. Uit de reactie van de provincie blijkt dat niet zozeer het aantal fte’s, maar de nabijheid van het dorp het bezwaar is tegen de nieuwe bedrijfswoning. De verantwoording of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf laat zij aan de gemeente. De gemeente hanteert de richtlijn dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf als er 0,75 volwaardige arbeidskracht is.

Zelfpluktuin Groenhof is een agrarisch bedrijf waaruit twee volwaardige arbeidskrachten hun inkomen uit halen en wordt daarmee gezien als volwaardig agrarisch bedrijf.

De noodzaak van een bedrijfswoning vergt een nadere onderbouwing met onder meer voorbeelden van plunderingen en schade. Samenvattend ligt de noodzaak van een bedrijfswoning in het permanente toezicht op het bedrijf en teeltondersteuning. Dit is in wezen niet anders dan bij ieder ander compleet agrarisch bedrijf.

In het verleden is al meerdere malen buiten openingstijden ingebroken, oogsten zijn gestolen en schade is ontstaan doordat er geen toezicht was op het bedrijf. In algemene zin is het niet gunstig dat het fruitseizoen, de periode waarin het bedrijf het meest kwetsbaar is, samenvalt met het toeristenseizoen, een periode met stijgende criminaliteitscijfers.

Voorbeelden van schade ontstaan door incidenten door menselijk handelen/dieren zijn:

- In 2005 is een gehele pruimenoogst gestolen;
- In 2011, 2012, 2014 én 2016 een gedeelte van de aardbeienoogst en hebben er meerdere malen vernielingen plaatsgevonden;
- In 2009 hebben Edelherten een netconstructie van de blauwe bessen vernield;
- In 2010 en 2013 hebben uitgebroken paarden een deel van het aardbeienveld en bloemen-veld vertrapt en moesten door vraatschade 20 pruimenbomen worden vervangen.

Ook voor de teeltondersteuning is het belangrijk permanent op het bedrijf te verblijven, aangezien extreme weeromstandigheden zich niet alleen tijdens openingstijden voordoen en vaak vragen om acuut ingrijpen.

Voorbeelden van schade door niet tijdig ingrijpen bij weersomstandigheden:

- Op 6 juni dit jaar is door het niet tijdig signaleren van het loswaaien van een over het aard-beienveld gespannen stuk net, de hele netconstructie door harde windvlagen stukgewaaid (zie foto). Hierbij was er sprake van een domino-effect: als eenmaal één gedeelte loswaait en niet tijdig weer wordt vastgemaakt, wordt op een gegeven moment de hele constructie meegenomen. In dit geval niet alleen het net maar ook de ondersteunende palen en draden.



Figuur 15. Schade aan netconstructie

- In 2010 en 2011 moesten enkele netten worden vervangen aangezien niet direct konden worden gesignaleerd dat harde windvlagen de netten hadden losgerukt en deze vervolgens stukwaaiden;
- In 2008 en 2010 zijn er door plaatselijke hagelbuien diverse gewassen beschadigd, waar je anders een beschermingsdoek zou kunnen plaatsen;
- Het bedrijf is in de loop der jaren qua fruitareaal erg gegroeid, waardoor het kwetsbaarder is geworden voor nachtvorst. Het direct kunnen ingrijpen (met beregening) kan worden voorkomen dat bloesems stukvriezen en een hele oogst verloren gaat. In de afgelopen jaren heeft het bedrijf bijna elk seizoen veel vorstschade geleden, mede door het te laat aanzetten van de beregening vanwege de afstand tot het bedrijf.

Al met al lopen deze schadeposten behoorlijk in de kosten. Dit kan voorkomen worden door altijd op het bedrijf aanwezig te zijn, zodat er permanent toezicht is. Een bedrijfswoning biedt hiervoor de ruimte.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op grond van artikel 6.1.5 lid 2 van de Verordening Romte dient voor een ruimtelijk plan dat waarin een nieuw agrarisch bouwperceel is toegestaan een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld te worden volgens de methodiek Nije Pleats voor de landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf. De provincie geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan weliswaar wordt verwezen naar de Nije Pleats die op 3 december 2012 is gehouden op Terschelling, maar dat voor de inrichting van het bouwperceel ten behoeve van de Zelfpluktuin de methode Nije Pleats niet is toegepast. Omdat in dit geval spra-

ke is van een klein bouwperceel dat landschappelijk al goed is ingepast, oordeelt de provincie dat in deze niet complexe situatie een Nije Pleats sessie achterwege kan worden gelaten. Echter, er dient wel een inrichtingsplan als onderdeel van het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Reactie

Er is naar aanleiding van deze opmerking een inrichtingsplan voor het nieuwe bedrijfsperceel opgesteld. Het inrichtingsplan verwerkt in hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan en opgenomen in bijlage 1. De aanleg en instandhouding van het opgenomen erfinrichtingsplan is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

ARCHEOLOGIE

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied verdeeld in het advies 'karterend onderzoek 1' (onderzoek voor ingrepen vanaf 500 m²) en 'geen onderzoek noodzakelijk'. De provincie oordeelt in haar reactie dat het niet uitvoeren van archeologisch onderzoek, omdat minder dan 500 m² aan bebouwing in het plangebied wordt toegestaan, niet juist is. De totale oppervlakte van de bestemmingswijziging (toekenning van het agrarisch bouwperceel) is namelijk wel groter dan 500 m². Om deze reden, zo meent de provincie, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Reactie

Naar aanleiding van deze opmerking is het plangebied archeologisch onderzocht. Dit onderzoek is verwerkt in paragraaf 4.2. Vanwege het aantreffen van een intacte podzolbodem in het noorden van het bedrijfsperceel is aan deze gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Voor bodemingrepen dieper dan 25 cm in dit deel van het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek vereist. Dit heeft tot een kleine aanpassing van de inrichting van het bedrijfsperceel geleid, het bouwperceel is in zuidelijke richting verschoven. Dit is verwerkt in het eerder genoemde inrichtingsplan. Tevens is voor deze gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, op grond waarvan bodemingrepen dieper dan 25 cm niet worden toegestaan zonder eerst archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

Ambtshalve wijziging

Vanwege bovenstaande wijzigingen is, heeft ook een wijziging van de plangrens plaats gevonden. De zuidelijke elzensingels die in het erfinrichtingsplan zijn opgenomen, lagen buiten het plangebied. Dit is gecorrigeerd, zodat de instandhouding kan worden geborgd in dit bestemmingsplan. Daarnaast is de plangrens aan de zuidwestelijke kant gecorrigeerd in aansluiting op de plangrens van het bestemmingsplan Buitengebied Polder. Tot slot is het bouwvlak in zuidelijke richting verschoven zodat deze niet meer samenvalt met het archeologisch waardevol gebied aan de noordzijde van het bedrijfserf.

6.1.2

Gewijzigde vaststelling

Op 23 oktober 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan over het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Zelfpluktuin Groenhof. In de besluitvorming zijn twee gebreken geconstateerd. Opgedragen is:

1. met inachtneming van de tussenuitspraak, hetzij alsnog draagkrachtig te motiveren dat Zelfpluktuin Groenhof v.o.f. kan worden aangemerkt als volwaardig agrarisch bedrijf, hetzij in zoverre een gewijzigd plan vast te stellen;
2. met inachtneming van de tussenuitspraak, hetzij - indien blijkt dat Zelfpluktuin Groenhof v.o.f. kan worden aangemerkt als volwaardig agrarisch bedrijf - alsnog draagkrachtig te motiveren dat een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van de zelfpluktuin ter plaatse, hetzij in zoverre een gewijzigd plan vast te stellen.

De verbeterde motivering naar aanleiding van de uitspraak van 23 oktober 2019 met zaaknummer 201808384/1, is opgenomen in bijlage 6 bij deze Toelichting.

6.2

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.

Exploitatiekosten

Dit bestemmingsplan kan worden gezien als bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. 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 anterieure overeenkomst gesloten. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de

ontwikkende partij komen te liggen. De gemeente hoeft hiertoe geen risico-dragende 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.

B i j l a g e n

1. Inrichtingsplan
2. Voortoets Nbw 1998
3. Archeologisch onderzoek
4. Wateradvies
5. Akoestisch onderzoek
6. Verbeterde motivering naar aanleiding van de uitspraak van 23 oktober 2019 met zaaknummer 201808384/1