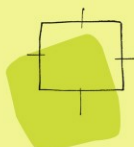


Bestemmingsplan B&Y terrein



VASTGESTELD



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Bestemmingsplan B&Y terrein

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

24 april 2018

Projectnummer 554.08.50.00.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Streekplan Fryslân	20
3.2.2	Verordening Romte Fryslân	20
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Toekomstvisie TS 25	22
3.4.2	Woonvisie Terschelling	23
3.4.3	Welstandsnota	24
4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Ecologie	27
4.2	Erfgoed	28
4.2.1	Archeologie	29
4.2.2	Cultuurhistorie	30
4.3	Waterparagraaf	31
4.4	Milieuzonering	32
4.5	Bodemkwaliteit	33
4.6	Geluidhinder	34
4.7	Externe Veiligheid	36
4.8	Luchtkwaliteit	37
4.9	Verkeer en parkeren	37
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
4.11	Bezonningsstudie	40
5	Juridische toelichting	43
5.1	Algemeen	43
5.2	Algemene bestemmingen	43

5.3	Afzonderlijke bestemmingen	44
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen

Bijlage 1.	Raadsvoorstel en besluit coördinatie
Bijlage 2.	Ruimtelijk kader
Bijlage 3.	Reactie Rijkswaterstaat
Bijlage 4.	Advies Hûs en Hiem
Bijlage 5.	Advies Natuurwaarden
Bijlage 6.	Wateradvies
Bijlage 7.	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 8.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 9.	Bezonningsonderzoek
Bijlage 10.	Artikelen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Segesta Groep B.V. is al jaren bezig om plannen voor het B&Y terrein op Terschelling te ontwikkelen. Er zijn in aansluiting op het ruimtelijk kader van de gemeente plannen voor de bouw van 4 woningen en 19 recreatieappartementen. Dit bestemmingsplan is opgesteld om deze woningbouw planologisch mogelijk te maken. Daarnaast wordt middels dit bestemmingsplan het planologisch regime voor het naastgelegen kantoor (Zwarteweg 1) geactualiseerd en afgestemd op de bestaande situatie ter plaatse. Dit geldt eveneens voor een smalle strook langs de noordoostzijde van het voormalig B&Y terrein. Ook hier wordt de bestaande situatie opnieuw bestemd, waarbij aansluiting is gezocht bij de geldende verkeersbestemming van de Zwarteweg.

Het planvoornemen heeft betrekking op het woningbouwplan. De bouw van de (recreatie-)woningen is op grond van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk, omdat de betreffende gronden een bedrijfsbestemming hebben. Hierdoor is het nodig af te wijken van het geldend planologisch-juridisch regime. Dit wordt gedaan door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. Voorliggend document voorziet hierin.

Toepassing coördinatie-regeling

Uit onderzoek ter voorbereiding van het bestemmingsplan komt naar voren dat toepassing van de coördinatie-regeling de meest geëigende weg is om het plan tot uitvoering te brengen. Op 20 juni 2017 heeft de raad besloten om de coördinatie-regeling ex. artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren. Het raadsbesluit is opgenomen in bijlage 1.

Met toepassing van de coördinatie-regeling wordt de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd. Dit heeft als voordeel dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan een ieder duidelijk is hoe de bebouwing er uit komt te zien. Er is dan immers ook al een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit leidt tot een versnelling van de procedure. In de gecoördineerde procedure staan de burger en initiatiefnemer centraal. De besluitvorming is als het ware rond hen opgebouwd: de bekendmakingen, inspraak en (eventuele) rechtsbescherming vinden telkens gecombineerd plaats.

Hierbij is het bestemmingsplan zodanig opgesteld, dat het naadloos aansluit op het bouwplan.

1.2

Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van West-Terschelling, tussen het Groene Strand en de Zwarteweg en grenst oostelijk aan de kern van West-Terschelling. Op de luchtfoto op navolgende bladzijde is het plangebied globaal aangegeven. Het betreft kadastrale percelen: 2790, 2827, 3572, 3573 en 3967 (deels), gemeente Terschelling, sectie A.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied
(bron: Google Earth, beeldmateriaal: 13-03-2014)

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'West-Terschelling (centrum)' zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 9 januari 1986.

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het voormalig B&Y terrein op Terschelling. Het B&Y terrein is in zijn huidige staat een weinig fraaie plek in een prachtige omgeving. Voorheen werd de locatie voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt. Het bedrijfspand staat al 22 jaar leeg en verkeert in vervallen staat. Het terrein heeft een oppervlakte van 2194 m².



Figuur 2. Bestaande situatie plangebied
(fotomateriaal: 08-12-2016)



Figuur 3. Aanzicht plangebied vanaf Zwarteweg
(fotomateriaal: 2017)



Figuur 4. Aanzicht plangebied vanaf Groene Strand
(fotomateriaal: 08-12-2016)

In het verleden is er op verschillende manieren in overleg met de gemeente gezocht naar een nieuwe invulling voor het B&Y terrein. Vanwege maatschappelijke weerstand en politieke besluitvorming is geen van deze plannen met succes afgerond. Segesta Groep B.V. heeft de gronden in 2007 aangekocht. In 2014 heeft de gemeenteraad de uitgangspunten voor een nieuw bestemmingsplan vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten B&Y terrein. In deze nota van

uitgangspunten werd de voorkeur uitgesproken voor woningbouw. De mogelijkheid voor woningbouw werd beperkt tot 5 woningen. Met dat uitgangspunt kon geen haalbaar plan worden gerealiseerd. Een plan voor de realisatie van een vijftal bedrijfsunits passend binnen het vigerende bestemmingsplan stuit vervolgens op weerstand. De eerder vastgelegde uitgangspunten voor het B&Y terrein zijn in 2016 heroverwogen. Dit heeft er toe geleid dat op 25 oktober 2016 een nieuw ruimtelijk kader voor de herinrichting van het voormalige B&Y terrein is vastgesteld. Binnen deze grenzen wil Segesta het gebied ontwikkelen. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met dit ruimtelijk kader opgesteld.

2.2

Toekomstige situatie

Voor de toekomstige inrichting van het B&Y terrein wordt uitgegaan van het 'Ruimtelijk kader herinrichting voormalig B&Y terrein' zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 oktober 2016. Dit ruimtelijk kader is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Hierin wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor de ontwikkeling van ongeveer 25 (recreatie-)woningen. De woningen moeten worden gebouwd in meerdere volumes en er geldt een maximaal te bebouwen oppervlak van 1200 m² voor de woningen en appartementen. Binnen het plangebied moet voldoende parkeerruimte worden gerealiseerd, waarbij het ondergronds parkeren de voorkeur geniet. Het plan van Segesta past binnen dit ruimtelijk kader. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 4 permanente woningen en 19 recreatieappartementen. De woningen worden in meerdere volumes gerealiseerd, de recreatieappartementen komen in één hoofdgebouw. Er wordt hierbij een verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd. Deze parkeervoorziening kan volgens de regels van het bestemmingsplan maximaal 1,5 m uitsteken boven het ter plekke geldende peil. Dit gedeelte zal worden ingepast in het omliggende landschap zodanig dat het duinlandschap doorloopt over de parkeerkelder en deze aan het zicht wordt onttrokken. Stedenbouwkundig en landschappelijk ontstaat hierdoor een goede aansluiting bij de omgeving.

Door drie Friese architectenbureaus is een ontwerp gemaakt voor de woningbouwontwikkeling, passend binnen het stedenbouwkundig kader. Op 3 mei 2017 heeft de bevolking op de inloopavond gekozen tussen deze ontwerpen. Op grond van een duidelijke uitkomst (70%) heeft Segesta besloten verder te gaan met Penta Architecten uit Harlingen. Het ontwerp is verder uitgewerkt en aangepast naar aanleiding van gemaakte opmerkingen tijdens de inloopavond. Voor de verdere uitwerking is eveneens aangesloten bij de welstandscriteria die zijn opgenomen voor deelgebied 3 Waardevol dorpsgebied A (West en Midland) in de Welstandsnota (zie paragraaf 3.4.3). Het aangepaste plan is op 1 juni 2017 opnieuw aan de bevolking gepresenteerd. In deze periode is de bevolking bijna wekelijks over de voortgang geïnformeerd in de Terschellinger.

In verband met de gevoeligheden rondom de ontwikkeling van de planlocatie is gekozen voor deze aanpak, waarbij de bevolking via inspraak en communicatie bij de planvorming is betrokken. Dit traject heeft geleid tot een ontwerp waarbij de gemeente en inwoners positief zijn over de ruimtelijke kwaliteitsverbetering en inspraakmogelijkheden.

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).

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk schenkt vertrouwen en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het planvoornemen is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Een structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden is. Om naleving van de SVIR te kunnen afdwingen, is besloten tot de vaststelling van algemene regels. De algemene regels zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In het Barro zijn onder titel 2.5 regels opgenomen in relatie tot de Waddenzee en het Waddengebied. Het Barro schrijft voor dat een plan geen inbreuk mag maken op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee. Het plangebied is wel onderdeel van het Waddengebied, maar niet van de Waddenzee. In het Waddengebied geldt op grond van artikel 2.5.12 dat voor nieuwe bebouwing in het stedelijk gebied de maximaal toelaatbare bouwhoogten dienen aan te sluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing en buiten het stedelijk gebied dient de aard of de functie van nieuwe bebouwing te passen bij de aard van het omringende landschap. Uiteraard moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen allereerst middels de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’¹ worden nagegaan of er behoefte aan de ontwikkeling is en of de ruimtevraag, indien de behoefte hieraan bestaat, kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied, voordat buitenstedelijk wordt gebouwd. Het plangebied kan in aansluiting op de hiervoor opgenomen definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening worden gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. Dat er ook behoefte is voor de woningen en recreatieappartementen wordt in paragraaf 3.1.3 aangetoond.

De bescherming van het kustfundament is eveneens op nationaal niveau geregeld, onder titel 2.3 van het Barro. De noordwestzijde van het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Kustfundament zoals dat is vastgelegd in het Barro (zie figuur 5). In artikel 2.3.4 is vastgelegd dat voor “gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, of beschermingszones, een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, of
- het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.”

¹ De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is als procesinstrument opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.



Figuur 5. Kaartfragment begrenzing kustfundament Barro
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In dit kader is afstemming gezocht met Rijkswaterstaat. De reactie van Rijkswaterstaat is opgenomen in bijlage 3. In de waterparagraaf (4.3) wordt hierop ingegaan.

Het planvoornemen leidt niet tot belemmeringen voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament en past daarmee binnen de regels uit het Barro.

3.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2 Bro), ten einde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en leegstand te voorkomen. Het uitgangspunt van de ladder is dat pas wanneer herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimte-vraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefini-eerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzie-ningen.

Voordat de ladder wordt doorlopen is het nodig na te gaan of het planvoorne-men een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Voorliggend plan-

voornemen voorziet in zowel reguliere als recreatiewoningen. Dit is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder-toets: de reguliere woningen als woningbouw en de recreatiewoningen worden als accommodaties voor leisure (verblijfsrecreatie) gezien als overige stedelijke voorzieningen.

Of er ook sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hangt af van de huidige functie op het perceel en de maximale bebouwingmogelijkheden die met het geldend planologisch regime worden geboden. Voor dit perceel geldt in deze het bestemmingsplan 'West-Terschelling (Centrum)' uit 1986. Dit bestemmingsplan staat al een stedelijke functie op deze locatie toe. Er is voor het perceel een bedrijfsbestemming opgenomen, met bijbehorend bouwvlak van 1354 m². Dit bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd. Voorliggend bestemmingsplan staat toe dat ten hoogste 1200 m² van het voormalig B&Y terrein mag worden bebouwd met appartementen en/of grondgebonden woningen. Er is derhalve geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Uit recente jurisprudentie blijkt echter dat niet het ruimtebeslag (footprint) maar de omvang van het bebouwde oppervlak bepaalt of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Waarbij geldt dat een toename van de bouwhoogte ook leidt tot een toename van het bebouwd oppervlak. In het geldend bestemmingsplan 'West-Terschelling (Centrum)' is een maximale goot- of boei-boordhoogte van 3 meter opgenomen. Binnen deze bestemming gelden een minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 30 en 60 graden. Aanvullend is specifiek voor dit perceel vastgelegd dat een dakhelling van minder dan 30 graden is toegestaan. In het voorliggend bestemmingsplan wordt voor het appartementengebouw een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter toegestaan. Voor de woningen is dit 4 en 10 meter, waarbij de goothoogte voor 60% van de gootlengte mag worden verhoogd naar 7 meter. Voor het gehele perceel geldt een maximale dakhelling van 60 graden. Er kan op grond hiervan worden aangegeven dat er op een beperkt onderdeel sprake is van een eveneens beperkte toename van het gebruiksoppervlak.

Belangrijk is ook de functiewijziging die op het perceel plaatsvindt. Uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en ter voorkoming dat wordt gebouwd voor leegstand, moet ook op grond hiervan worden nagegaan of sprake is van behoefte aan deze nieuwe functie.

Om de hiervoor genoemde reden wordt de ladder-toets doorlopen.

Behoeftte aan de ontwikkeling

Voorliggend planvoornemen maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Op grond van de Ladder moet worden nagegaan of er behoefte bestaat aan deze ontwikkeling. Hierbij is de aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepalend voor de afbakening van het gebied waarbinnen de behoefte wordt afgewogen. Onderzoek op het gebied van wonen en toerisme is uitgevoerd voor de Friese Waddeneilanden. Gezien de omvang van het planvoornemen, de ligging op Terschelling en de bijzondere situatie van de Waddeneilanden wordt dit gezien als passend afwegingskader.

Reguliere woningen

In de concept Woonvisie van de gemeente Terschelling wordt ruimte geboden voor woningbouw op het B&Y terrein. Op het B&Y terrein kunnen bij uitzondering nog duurdere woningen worden gebouwd omdat voor deze locatie de planvorming al lang geleden is gestart én deze locatie bedoeld is voor woningen in het duurdere segment. De woningen zoals deze op het B&Y terrein worden gerealiseerd vormen een stimulans voor de doorstroming, waardoor goedkopere woningen vrijkomen voor de doelgroep waarnaar in de Woonvisie de prioriteit uitgaat en is daarmee passend in de Woonvisie.

In het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma Woonplan 2016 zijn 5 woningen opgenomen voor de locatie Waterfront (het deel van West-Terschelling waartoe ook het B&Y terrein behoort), waarvan 4 met voorgenomen ontwikkeling worden gerealiseerd.

Recreatieappartementen

In het Uitvoeringsprogramma Toerisme Friese Waddeneilanden wordt de noodzaak tot een kwaliteitsimpuls voor de verblijfsaccommodaties op Terschelling onderstreept. Tevens blijkt hierin een overaanbod aan campingplaatsen. Ook uit de toekomstvisie TS 25 blijkt dat de belangstelling voor kamperen afneemt (met uitzondering van natuurkamperen). Een verbreding van het aanbod is nodig om goed aan te blijven sluiten op de vraag. De beleidsmatige inzet op een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod en verbreding van het aanbod boven een puur kwantitatieve groei, zorgt voor een zekere schaarste in een omgeving met een toenemende vraag. Hieronder wordt beschreven hoe groot deze behoefte is en of deze de bouw van 19 recreatieappartementen rechtvaardigt.

Uit gegevens van het CBS blijkt dat de vraag naar recreatieappartementen groeit. Het CBS heeft berekend dat in de periode 2012-2015 de slaappleatsbezettingsgraad van Nederlandse logiesaccommodaties is toegenomen. In alle typen accommodaties was de bezettingsgraad in 2015 hoger dan in 2012. Dit ondanks dat er in die jaren sprake was van economische crisis. Dit sluit aan bij de mondiale trend van een constante groei van het toerisme.

Verwacht mag worden dat deze trend ook voor Terschelling geldt en zich in tijden van aantrekkende economie zal doorzetten. In ieder geval is het aantal bezoekers aan Terschelling al jaren groeiende. Zo is de afgelopen 10 jaar het aantal toeristenoverzettingen met de veerboot gegroeid van 373.000 in 2006 naar 440.000 in 2016. Een groei van 18%. Uit het onderzoek van Oranjewoud² blijkt dat bovendien dat het totaal aantal overnachtingen van recreanten op heel Terschelling naar verwachting met 0,5% toeneemt in de periode tussen

² Verhagen, R. & E. Koomen 2011. Memo Cumulatief effect voortoets bestemmingsplan West-Terschelling. Oranjewoud.

2010 en 2020. Dit betekent 1.825 extra overnachtingen op een huidig totaal van ongeveer 435.000 overnachtingen (Verhagen & Koomen 2011).

Terschelling speelt al geruime tijd in op een markt die vraagt om appartementen. Typisch zijn de tot appartementenboerderijen omgebouwde authentieke agrarische gebouwen die her en der op het eiland aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat er vraag is naar deze accommodatiesoort. De laatste jaren is het aantal op Terschelling aanwezige appartementen stabiel gebleven. Aan de ene kant is er groei door beperkte nieuwbouw. Aan de andere kant gaan er ook in het segment van de appartementen slaapplekken verloren omdat bij verbouw gekozen wordt voor meer luxe en leefruimte. Dit omdat de markt hier om vraagt. Dit blijkt ook uit het grote aantal belangstellenden dat zich bij Segesta voor een (recreatie-)appartement heeft ingeschreven.

Ook de provincie constateert dat er ruimte is voor accommodatievormen zoals appartementen in het luxe segment. In een onderzoek door bureau ruimte & vrije tijd voor de provincie ten behoeve van ruimtelijk en toeristisch beleid (onderzoek 2013) is geconcludeerd dat voorzichtige groei in het hotel- en recreatiewoningenaanbod kansen biedt voor seizoensverlenging. Seizoensverlenging is ook speerpunt van de gemeente Terschelling. Tevens kan de groei in het hotel- en recreatiewoningenaanbod meer bestedingen opleveren. Er is ruimte nodig voor aanpassing en kwaliteitsverbetering van het huidige aanbod, omdat de huidige toerist meer luxe, comfort en kwaliteit wenst.

Het voorgaande onderbouwt de behoefte aan recreatieappartementen die met het planvoornemen mogelijk worden gemaakt.

Hiermee is de behoefte aan de ontwikkeling gemotiveerd.

Bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling wordt beoogd op het voormalig B&Y terrein. Dit perceel heeft van oudsher een bedrijfsmatige functie gehad. Het ligt weliswaar aan de rand van de kern West-Terschelling, maar kan gezien de functie en de duidelijke scheiding van de natuurgebieden ten zuiden en westen van het terrein worden gerekend tot het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 6. Bestaand Stedelijk Gebied zoals begrensd in de Verordening Romte



Figuur 7. Afronding bebouwd gebied kern West-Terschelling

De aanwezige bebouwing ter plaatse is in onbruik geraakt en verkeert in zeer vervallen staat. Met de transformatie van deze locatie wordt gehandeld in lijn met de strekking van de ladder: het tegengaan van leegstand. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling.

Doordat het planvoornemen is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied is een verdere motivering op dit punt niet nodig. Er is behoefte aan de ontwikkeling, waarmee het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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.

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.

In het Streekplan Fryslân worden in aansluiting op het rijksbeleid ook de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop gesteld. Geconcentreerd in de dorpen wordt ruimte geboden voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie. Bij ontwikkeling van recreatieve voorzieningen verdient de stabilisatie van de totale recreatiedruk aandacht. Tevens is er aandacht voor een kwaliteitsverbetering. Deze beleidsmatige inzet op kwaliteitsverbetering en stabilisatie van de recreatiedruk kan leiden tot een zekere schaarste. Het Streekplan Fryslân³ kent als structuurvisie echter geen direct bindende regels. Deze zijn opgenomen in de Provinciale Verordening Romte.

Het bestemmingsplan is passend binnen de uitgangspunten van het streekplan. In navolgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan aan de hand van de gestelde regels in de Verordening Romte.

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 pro-

³ Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen.

vinciaal beleid zal via een herziening van de verordening kunnen doorwerken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

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. Met het planvoornemen worden vier reguliere woningen mogelijk gemaakt. 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 uitvoeringsprogramma Woonplan 2016, zoals in paragraaf 3.4.2 wordt toegelicht.

In de verordening wordt de voorwaarde gesteld dat: “In de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, wordt onderbouwd op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden”. De recreatieve druk op de natuur wordt al jarenlang door Staatsbosbeheer in goede banen geleid. Het merendeel van de gasten beleeft het gebied via daarvoor aangelegde paden en voorzieningen zoals uitkijkpunten. Deze regulering/zonering zorgt er voor dat de natuurlijk kwetsbare gedeeltes van het eiland worden ontzien. De realisatie van 19 recreatieappartementen leidt hierdoor niet tot problemen voortkomend uit een (geringe) toename van de recreatiedruk.

Artikel 8.3 stelt regels ten aanzien van het Kustfundament van de Waddeneilanden. Hierin staat dat een ruimtelijk plan voor gronden die in het kustfundament liggen, nieuwe en uitbreiding van bestaande bebouwing met meer dan 10% mogen worden toegestaan, mits in de plantoelichting is gemotiveerd dat hierdoor geen belemmering kan ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, hierover advies is gevraagd aan de waterkeringbeheerder en de overige bepalingen van deze verordening voor het oprichten van bebouwing in acht worden genomen. Er is advies gevraagd aan Rijkswaterstaat. In paragraaf 4.3 wordt gemotiveerd dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament.

Het planvoornemen is in lijn met het provinciaal beleid en geeft voor een deel invulling aan het voorzien in permanente woningen voor sociaal en economisch aan het eiland gebonden bewoners.

3.3

Regionaal beleid

Beleidskader waterhuishouding

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van (nieuwe) bebouwde gebieden is opgenomen in het vierde Waterhuishoudingsplan (WHP4)⁴ van de provincie en het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

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. 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 beheermaatregelen.

In dit bestemmingsplan wordt beperkt ontwikkelingsruimte geboden. Het bestemmingsplan is in verband met van de waterhuishouding voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Een klein deel van het plangebied valt binnen de grenzen van het kustfundament. Het planvoornemen is daarom ook voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Dit wordt in paragraaf 4.3 besproken.

Het planvoornemen is niet in strijd met het beleidskader waterhuishouding.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Toekomstvisie TS 25

De gemeente heeft haar toekomstvisie vastgelegd in de Toekomstvisie Terschelling 2025. Een sterke vitale samenleving, daar zet de gemeente op in. De bevolking kan op aangename wijze op het eiland wonen, werken, leren en recreëren. Gasten kunnen van het eiland genieten en worden gastvrij ontvangen. De visie is gebouwd op drie belangrijke pijlers: een krachtige samenleving, een duurzame economie en een waardevolle omgeving. In samenhang vormen ze een stevig fundament richting de toekomst.

In de toekomstvisie wordt aangegeven dat nieuwbouw van woningen mogelijk is, maar deze niet ten kosten mag gaan van landschappelijke kwaliteiten.

⁴ Het WHP4 heeft de looptijd van 2016 tot 2021.

Bouwplannen zouden meer dan voorheen gericht moeten zijn op de bestaande voorraad, zoals sloop met vervangende nieuwbouw of herstemmen van bestaande gebouwen/locaties. De bouwplannen voor de (recreatie-)woningen richten zich op een in onbruik geraakt bedrijventerrein. Hierdoor leidt de ontwikkeling niet tot nieuw ruimtebeslag.

Naast bovenstaande geeft de gemeente prioriteit aan het realiseren van voldoende woningen voor starters en jonge gezinnen. De woningen die met het planvoornemen mogelijk worden gemaakt zijn bedoeld voor zogenaamde 'doorstromers' op de woningmarkt. Door doorstroming komen elders goedkopere woningen vrij voor starters en jonge gezinnen, waarmee wordt bijgedragen aan de ambitie van de gemeente om in voldoende woningen voor deze doelgroep te voorzien.

In de toekomstvisie wordt ten aanzien van recreatie en toerisme aangegeven dat de Terschellinger kernwaarde 'authenticiteit' vraagt om ontwikkelingen op Terschelling die passen bij de schaal van de omgeving. Vernieuwing en kwaliteitsverbetering leggen mogelijk een grotere claim op de beschikbare ruimte. Dit is een wankel evenwicht waarin de juiste balans moet worden gevonden. Daarnaast zijn de behoeften van de consument uitgangspunt: of het nu gaat om avontuurlijk vermaak waarin het beleven centraal staat of om authenticiteit en cultuurhistorie. Het aanbod moet daar op aansluiten. De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het bestaande aanbod.

De ontwikkeling van deze locatie is in lijn met de toekomstvisie TS 25.

3.4.2

Woonvisie Terschelling

Het huidige woonplan van de gemeente Terschelling dateert uit 2009 en heeft een looptijd tot 2016. In de afgelopen jaren is er op de woningmarkt veel veranderd in de vraag en aanbod van woningen en in de wet- en regelgeving. Daarnaast heeft de gemeente Terschelling in haar Toekomstvisie TS 25 een koers uitgezet voor de toekomst die nu vertaald met worden naar onder andere het woonbeleid. Om deze redenen werkt de gemeente aan een nieuwe woonvisie, die nu in concept gereed is.

De Woonvisie is de basis voor:

1. Het maken van (prestatie) afspraken met woningcorporatie De Veste en huurdersvereniging De Brandaris;
2. Het maken van afspraken met marktpartijen over nieuwbouw van woningen;
3. Het maken van nieuwe afspraken over woningbouwruimte met de provincie Fryslân;
4. Een uitvoeringsprogramma en toetsingskader voor woningbouwinitiatieven.

In de concept Woonvisie ligt de prioriteit in de eerste jaren bij het realiseren van starterswoningen, doorstroomwoningen (<€ 250.000) en tijdelijke huisvesting voor seizoenspersoneel. Op het gebied van vraag en aanbod liggen hier de grootste knelpunten. Dit is niet van toepassing op de locaties Dellewal en B&Y/Groene Strand. Bij uitzondering, worden hier nog duurdere woningen gebouwd omdat voor deze locaties de planvorming al lang geleden is gestart én deze locaties al lang bedoeld zijn voor woningen in het duurdere segment. Deze toevoegingen moeten gezamenlijk meer balans op de woningmarkt geven. De woningen zoals deze op het B&Y terrein worden gerealiseerd, vormen een stimulans voor de doorstroming, waardoor goedkopere woningen vrijkomen voor de doelgroep waarnaar in de Woonvisie de prioriteit uitgaat.

Wat betreft nieuwbouw wordt in de concept Woonvisie gesteld dat deze niet alleen een bijdrage moet leveren aan het terugdringen van het woningtekort, maar dat ook sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimte voor woningbouw wordt in eerste instantie gezocht binnen de dorpen. Met de ontwikkeling van het voormalige B&Y terrein vindt een transformatie van een bestaande stedelijke locatie plaats die bij dit uitgangspunt aansluit. De vier permanente woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn in lijn met de (concept)woonvisie en zijn eveneens opgenomen in het herijkte uitvoeringsprogramma Woonplan Terschelling, zoals vastgesteld op 18 oktober 2016.

Het voorliggende bestemmingsplan past daarmee binnen de doelstellingen en het uitvoeringsprogramma van het woonplan.

3 . 4 . 3

W e l s t a n d s n o t a

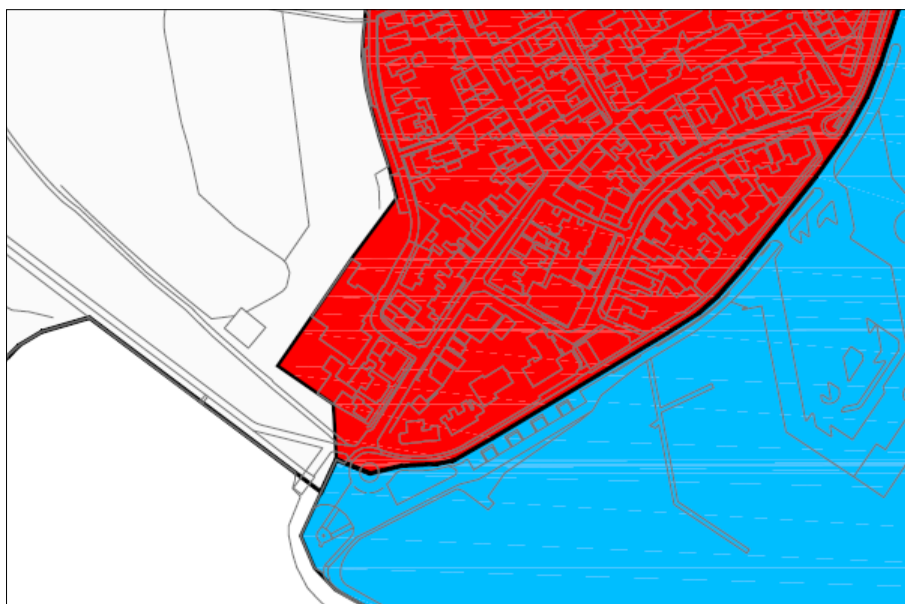
Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de Welstandsnota 2008. Met de welstandsnota wil het gemeentebestuur het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken. Met behulp van de nota kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg 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 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 nale-

ving 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.

Het plangebied valt binnen deelgebied 3 'Waardevol dorpsgebied A (West en Midsland)', in rood weergegeven op de hierna opgenomen 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 Midsland. Bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied mag het kenmerkende karakter van het gebied niet in gevaar worden gebracht."*



Figuur 8. Kaartfragment Welstandsnota 2008

Het bouwplan voor de (recreatie-)woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is passend binnen deze welstandscriteria uitgewerkt. Zodat het voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De adviescommissie Hûs en Hiem is in hoofdlijnen positief over de plannen. De berichtgeving van Hûs en Hiem is opgenomen in bijlage 4. Het college neemt als bevoegd gezag aan de hand van dit advies een definitief besluit.

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



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 wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen ligt in de nabijheid van beschermd gebied in het kader van de Wnb. Het meest nabijgelegen beschermde gebied is het Natura 2000-gebied Waddenzee op 40 meter van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling ligt op ruim 150 meter afstand. De provincie Fryslân verlangt, als bevoegd gezag met betrekking tot de nieuwe Wet natuurbescherming, waarvan Natura 2000 deel uitmaakt, dat de gevolgen van de uitvoering van het plan en de bestemmingsplanwijziging op de beschermde natuurwaarden in kaart worden gebracht. In dit kader is door BügelHajema Adviseurs een analyse van natuurwaarden gemaakt. Dit onderzoek is gerapporteerd in het rapport: 'Advies Natuurwaarden B&Y-terrein West-Terschelling', zoals is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Dit rapport geldt als een Voortoets volgens het overwegingskader van Natura 2000. Daarnaast is het plangebied onderzocht in relatie tot het provinciaal natuurbeleid en de soortenbescherming als onderdeel van de Wet natuurbescherming.

Uit het onderzoek komt naar voren dat significant negatieve effecten door vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Waddenzee en Duinen Terschelling niet op voorhand uitgesloten kunnen worden. Voor het planvoornemen wordt een vergunning⁵ van de Wet natuurbescherming aangevraagd, waarmee het planvoornemen uitvoerbaar is.

Voor de overige factoren geldt dat als gevolg van het plan, al dan niet in cumulatie met ander plannen, geen (significant) negatieve effecten optreden op in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten en gebieden.

⁵ Omgevingsvergunning natuur waar een verklaring van geen bedenkingen van gedeputeerde staten deel van uitmaakt.

Negatieve effecten op het NNN en natuur buiten het NNN treden niet op. De activiteit is uitvoerbaar volgens de Verordening Romte Fryslân.

Het bestemmingsplan maakt geen verlichting mogelijk aan de aan de duinhelling grenzende zijde van het plangebied en maakt voor het overige uitsluitend nieuwe verlichting mogelijk met armaturen die lichtuitstraling naar boven en naar de zijkant voorkomen en die qua lichtsterkte vergelijkbaar of minder licht geven dan de reeds (in de omgeving) aanwezige verlichting. Dit is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

In het kader van de zorgplicht wordt aanbevolen dat de werkzaamheden in het plangebied worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels (ongeveer 15 maart tot 15 juli) en om de aanwezige bebouwing, puin en verharding te verwijderen buiten de kwetsbare overwinteringsperiode van de (eventueel incidenteel aanwezige) rugstreepad (half oktober tot eind maart) en buiten de kwetsbare overwinterings- en voortplantingsperiode van de (eventuele) zandhagedis (dus tussen begin april en half mei). De werkzaamheden worden derhalve bij voorkeur gestart in de periode half juli tot half oktober. Wanneer er geen broedgevallen zijn aangetroffen, kunnen werkzaamheden ook in het broedseizoen plaatsvinden. Wanneer de werkzaamheden continue doorgaan wordt nieuwvestiging van kwetsbare soorten voorkomen. Na het verwijderen van de verharding en bebouwing heeft het bouwterrein een goed vergraafbare zandbodem waar optimaal voortplantingsbiotoop voor de pioniersoort rugstreepad kan ontstaan. Daarom wordt eveneens aanbevolen om direct na het verwijderen van de verharding en bebouwing een amfibieënscherm aan te brengen om het bouwterrein.

Voorliggend bestemmingsplan kan, wanneer een vergunning van de Wet natuurbescherming verkregen is in verband met stikstofdepositie, met in acht-neming van de hiervoor genoemde adviezen en de algemene zorgplicht voor wat betreft ecologie 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)⁶ 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



Figuur 9. Uitsnede FAMKE-kaart tijdsperiode steentijd-bronstijd (groen: geen onderzoek noodzakelijk)

⁶ Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/famke>

IJzertijd-middeleeuwen



Figuur 10. Uitsnede FAMKE-kaart tijdperiode ijzertijd-middeleeuwen (groen: geen onderzoek noodzakelijk. Rood: streven naar behoud)

Op voorgaande kaartfragmenten is te zien dat op de FAMKE-kaart voor het hele plangebied is aangegeven dat voor beide tijdperiode “geen onderzoek noodzakelijk” is. Dit betekent dat de archeologische verwachtingswaarde hier zeer laag is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de ontwikkeling van het plangebied is dan ook niet nodig.

De archeologische meldingsplicht blijft gewoon van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Terschelling.

Het bestemmingsplan stuit niet op archeologische bezwaren.

4.2.2

Cultuurhistorie

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op de CHK2 van de Provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden⁷. Deze kaart is voor het plangebied geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Wel maakt het gehele plangebied deel uit van ‘aardkundig waardevol gebied’. Een aantal aardkundige structuren en gebieden zijn in de structuurvisie Grutsk op ‘e Romte opgenomen omdat hun waarde voor de eilanden als provinciaal belang wordt gezien. Het advies luidt: “Intact houden van het natuurlijk reliëf van de eilanden dat de dynamiek van de zee weer-

⁷ Benaderbaar via <http://www.fryslan.frl/chk>.

spiegelt. Egaliseren vermijden van het, door mensenhand aangebrachte, reliëf van de terpen en stinswier op Terschelling”.

Het plangebied is reeds bebouwd, waardoor ter plekke geen sprake meer is van natuurlijk reliëf. Er is slechts nog sprake van hoogteverschillen tussen de Willem Barentszkade en de Zwarteweg. De herontwikkeling van de locatie tast het naastgelegen natuurlijk reliëf niet aan.

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 is erop gericht dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Daartoe worden ontwikkelingen vroegtijdig afgestemd met de betrokken waterbeheerder.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen is vanwege de ligging voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat geeft aan dat er feitelijk sprake is van de herbestemming van bedrijf naar wonen dat de effecten op het kustfundament gering zijn. Daarbij ligt slecht een klein deel van het plangebied binnen de begrenzing van het kustfundament. Hiervoor geldt dat bij ontgravingen het vrijgekomen zand ook weer terug gebracht moet worden in het kustfundament. Daarnaast benadrukt Rijkswaterstaat dat het plan buiten de primaire waterkering ligt en daardoor op eigen risico wordt gebouwd.

In verband met de waterhuishouding op het perceel is het planvoornemen ook aan het Wetterskip Fryslân voorgelegd. Op 24 mei 2017 is het planvoornemen middels de digitale watertoets ingediend. Op grond van de ingevulde gegevens blijkt de normale watertoetsprocedure op het plan van toepassing te zijn. Dit betekent dat het Wetterskip een aanvullend, planspecifiek advies uitbrengt. Dit advies is ontvangen op 30 mei 2017. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 6.

Het Wetterskip vraagt in hun wateradvies aandacht voor landelijke aandachtspunten op het gebied van water. Het gaat om Meerlaagse Veiligheid, waarbij wordt ingezet op Veiligheid in drie lagen. Vooral laag 2 (het duurzaam inrichten van de ruimte) is in het kader van de ruimtelijke ordening van belang. Het gaat er dan om dat de ruimte op een duurzame manier wordt ingericht. Bijvoorbeeld door geen gevoelige functies te realiseren op plekken die kunnen overstromen. Het plangebied ligt tussen +4,50 m NAP en 7 m NAP. Dit is qua

hoogte te vergelijken met de Waddendijk. Gevaar voor overstroming is hierdoor niet te verwachten.

Ook wordt aandacht besteed aan Klimaatadaptie. Kansen moeten worden benut om het gebied klimaatrobust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. In het plangebied geldt dat de vermindering van het verhard oppervlak hieraan een wezenlijke bijdrage levert.

Naast de landelijke thema's zijn er in het plangebied een aantal waterhuishoudkundige aandachtspunten waarop in het wateradvies wordt ingegaan. In dit kader verdient met name de realisatie van de parkeerkelder aandacht. Het Wetterskip adviseert om de ondergrondse constructie waterdicht aan te leggen om eventuele wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Hiermee is in de bouwplannen rekening gehouden. Voor de realisatie van de parkeerkelder is het niet nodig om het grondwater te verlagen. Er wordt geen (blijvende) bronbemaling toegepast.

Daarnaast wordt in het wateradvies aandacht besteed aan standaard maatregelen in relatie tot de waterkwaliteit. Het gaat om het bouwen met milieuvriendelijke en duurzame materialen. Het gebruik van uitlogende materialen moet worden voorkomen. Daarnaast is een uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren om overstorten van rioolwater en belasting van de rioolwaterzuivering te beperken. Omdat door de realisatie van het plan de hoeveelheid verhard oppervlak in het plangebied afneemt is watercompensatie niet aan de orde.

Het bestemmingsplan 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 basiszoneringslijst 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 bepa-

lend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen maakt met de reguliere woningbouw een hindergevoelige functie mogelijk in het plangebied, waardoor nagegaan moet worden of ter plaatse bedrijfshinder kan worden ondervonden. Hiervoor is de bedrijvigheid van het naastgelegen Paviljoen de Walvis (Groene Strand 1) van belang, alsmede het kantoor aan de Zwarteweg 1, die met dit bestemmingsplan als zodanig wordt bestemd.

Het kantoor is in te delen in de categorie ‘Overige zakelijke dienstverlening: kantoren’, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter op basis van het aspect geluid. Het Paviljoen de Walvis is in te delen in de categorie ‘restaurants, cafetaria’s, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.’ of ‘cafés, bars’. Voor beide categorieën geldt een richtafstand van 10 meter. De richtafstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot de gevel van de woning(en). In onderhavig bestemmingsplan is uitgegaan van de afstand tussen het bestemmingsvlak van de inrichting en het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) moet worden gerealiseerd. Hierbij is voor Paviljoen de Walvis uitgegaan van het bestemmingsvlak zoals is opgenomen in het bestemmingsplan West-Terschelling, paviljoen De Walvis, zoals deze als ontwerp in procedure is gebracht. De bouwvlakken voor de permanente woningen zijn dusdanig binnen het bestemmingsvlak gesitueerd dat aan de richtafstand wordt voldaan. Overige bedrijvigheid in de kern West-Terschelling bevindt zich op voldoende afstand tot het plangebied.

Het bestemmingsplan wordt niet belemmerd op het gebied van milieuzoneering.

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

In 2008 heeft Landview een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied⁸. Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat op de locatie geen risico's voor de volksgezondheid of ecologie bestaan bij het beoogde gebruik, wonen. In verband met de geldigheid van het onderzoek, is het plangebied opnieuw onderzocht. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport "verkennend bodemonderzoek Duinweg 1 te West-Terschelling" van 28 maart 2017. Dit onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7.

In het onderzoek zijn alleen lichte verhogingen van verontreinigende stoffen aangetroffen. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolg onderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het gedane onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik. Het planvoornemen stuit derhalve niet op bodemkundige bezwaren.

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar.

4.6

Geluidhinder

Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop 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.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling in het plangebied is nagegaan of toetsing aan de Wet geluidhinder nodig is. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn in de omgeving van het plangebied niet aan de orde. Ook ten aanzien van wegverkeerslawaai is op basis van de Wet geluidhinder formeel geen noodzaak tot het verrichten van een akoestisch onderzoek. De aangrenzende wegen zijn 30 km/uurgebied. De lage gebruiksdruk en inrichting die een lage snelheid afdwingt zijn hiermee in overeenstemming. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening en omdat de Willem Barentszkade een zekere verkeersfunctie kent is toch

⁸ 'Verkennend bodemonderzoek Duinweg 1 te West-Terschelling', Landview bodemonderzoek, november 2008, rapportnummer: 2008193.

akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiervoor is voor de Willem Barentszkade aangesloten op de normen en eisen uit de Wet geluidhinder en is voor deze weg uitgegaan van een zone in de zin van de Wet geluidhinder. De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen deze zone. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor de berekening is gebruik gemaakt van telgegevens van de gemeente. De betreffende tellocatie van de Willem Barentszkade ligt echter ten oosten van de haven. Gesteld mag worden dat de verkeersintensiteiten op het westelijk deel van de Willem Barentszkade lager zijn. De berekening betreft dus een zogenaamde worst case-situatie.

De berekende geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding in de vorm van de 48 dB geluidscontour. Deze geluidscontour is inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh. Het volledige onderzoek evenals het rekenmodel zijn opgenomen in bijlage 8.



Figuur 11. 48 dB geluidscontour van de Willem Barentszkade

Uit het onderzoek (en bovenstaande figuur) blijkt dat het plangebied buiten de 48 dB geluidscontour van de Willem Barentszkade ligt. De te realiseren appartementen en woningen voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaaï. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat hiermee geen bezwaar tegen het realiseren van de appartementen en woningen.

Het bestemmingsplan wordt niet in de uitvoering belemmerd vanwege 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 risicokaart⁹ 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 12 laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden.



Figuur 12. Kaartfragment risicokaart omgeving plangebied (bron: IPO)

⁹ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>

Op de risicokaart wordt eveneens een indicatie van het overstromingsgevaar weergegeven. Na raadpleging van de kaart blijkt dit, zoals ook het Wetterskip aangeeft (zie paragraaf 4.3), vanwege de hoge ligging in het plangebied niet te spelen.

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 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. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor 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 NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ vrijgesteld van toetsing. PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van 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 1.401 voertuigbewegingen van auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdag etmaal leidt (grenswaarde in 2017).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen maakt de realisatie van 4 woningen en 19 recreatieappartementen mogelijk. Als vuistregel kan worden aangehouden dat een woning gemiddeld leidt tot zeven voertuigbewegingen per etmaal. Voor recreatiewoningen ligt dit aantal lager. Een worst case benadering resulteert in 23 x 7 = 161 voertuigbewegingen per dag. Een toename van meer dan 1401 voertuigbewegingen als gevolg van dit planvoornemen is niet realistisch. Het plan kan worden beschouwd als 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 moe-

ten 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

In navolgende zijn de verkeerseffecten vanwege het planvoornemen in het plangebied in beeld gebracht. Voor het in kaart brengen van de verkeersgeneratie ten gevolge van het planvoornemen is gebruik gemaakt van publicatie nr. 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). In deze publicatie zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven en ook parkeer kencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte. Bij gebruikmaking van deze publicatie is in aansluiting op de CBS-gegevens de gemeente Terschelling qua stedelijkheidsgraad als ‘niet stedelijk’ gekwalificeerd. Gelet op de karakteristiek van het dorp en ligging van het plangebied is voorts van een zone ‘rest bebouwde kom’ uitgegaan.

Verkeersgeneratie

De (recreatie-)woningen die met het planvoornemen mogelijk worden gemaakt hebben een verkeersaantrekkende werking. Het planvoornemen gaat uit van 4 grondgebonden woningen en 19 recreatieappartementen.

Op basis van de CROW kan de volgende verkeersgeneratie worden bepaald:

	Kencijfers (min.-max.)	CROW	Verkeersgeneratie (min.-max.)	Verkeersgeneratie (gemiddeld)
4 woningen	7,0-7,8		28,0-31,2	29,6
19 recreatie- appartementen	2,1-2,3		39,9-43,7	41,8

Op basis van deze gegevens leidt het planvoornemen tot een toename van 72 (29,6 + 41,8 = 71,4) voertuigbewegingen per dag.

Vanwege de ligging van het project op een Waddeneiland, zal de werkelijke verkeersgeneratie, met name voor wat betreft de recreatie-appartementen, aanzienlijk lager zijn. Uit het bezoekersonderzoek Terschelling¹⁰ dat is de periode oktober 2015 tot september 2016 is uitgevoerd blijkt namelijk dat slechts 30% van de toeristen een auto meeneemt naar Terschelling. Uit het Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd uit 2015¹¹ blijkt dat 90% van de binnenlandse toeristen en 40% van de buitenlandse toeristen de auto kiest als vervoersmiddel naar een vakantiebestemming in Nederland. Het autogebruik van toeristen met de bestemming Terschelling ligt derhalve lager dan het landelijk gemiddelde. Bovenstaand aangegeven verkeersgeneratie vanwege het

¹⁰ ‘Bezoekersonderzoek Terschelling’, Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2017.

¹¹ ‘Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2015’, CBS 2015.

planvoornemen moet hierdoor worden gezien als worstcase scenario. Daarbij kan worden opgemerkt in West-Terschelling alle voorzieningen aanwezig zijn, goede OV-verbindingen aanwezig zijn en op Terschelling in toenemende mate gebruik wordt gemaakt van op het eiland aanwezige elektrische deelauto's, wat de noodzaak voor het gebruik van een eigen auto verkleint.

De woningen worden ontsloten op de Zwarteweg. De ontsluiting van de recreatieappartementen vindt plaats via het Groene Strand en de Willem Barentszkade. Gezien de gedeelde ontsluiting vangen beide wegen slechts een deel van de verkeersgeneratie op. Aangenomen kan worden dat hierdoor geen onaanvaardbare verkeerssituatie ontstaat.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren is door de gemeente een op de locatie toegespitst kader aangegeven van één parkeerplaats per woning. De parkeerruimte dient binnen het plangebied en zoveel mogelijk uit het zicht te worden gerealiseerd. Ondergronds parkeren heeft hierin de voorkeur.

In aansluiting hierop voorziet het planvoornemen in 24 parkeerplaatsen. Hiervan worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd in de verdiept aangelegde parkeerkelder onder het appartementengebouw. Voor de vier woningen in het plangebied worden vier parkeerplaatsen op het maaiveld gerealiseerd. Vanwege de ligging van het project op een Waddeneiland en het geringe percentage van de toeristen die een auto meeneemt naar het eiland (zie bovenstaand) en de mogelijkheden voor dubbel gebruik is dit aantal toereikend.

Het planvoornemen is voor wat betreft de verkeerseffecten en het parkeren uitvoerbaar.

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 (beoordelings)verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de C- en D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De woningbouwplannen zijn in te delen in de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Hiervoor is geen plan-m.e.r. plicht opgenomen in de C-lijst, maar alleen een m.e.r.-beoordelingsplicht in de D-lijst. De volgende drempelwaarde is opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r.:

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 m² of meer.*

Met het planvoornemen wordt deze drempelwaarde niet overschreden.

Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond van de wijzigingen in het Besluit m.e.r. heeft de initiatiefnemer in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een zogenaamde 'aanmeldingsnotitie' voorbereid en ingediend bij het bevoegd gezag. Tevens zijn de milieueffecten van de voorgenoemde ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds onderzocht. Hieruit blijkt dat vanwege de toekomstige activiteiten in het plangebied geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden in verband met de implementatie van de herziening van de mer-richtlijn voor projecten, de uitvoering van het tweede amendement van het Verdrag van Espoo en het herstel van enkele implementatiegebreken (Kamerstukken II, 2017 nr. 175). Ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling verduidelijkt het besluit welke informatie de initiatiefnemer dient te verstrekken.

Ten gevolge van het bestemmingsplan zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Hiermee geeft het bestemmingsplan geen aanleiding voor aanvullende m.e.r.-beoordelingen of -onderzoeken.

4.11

Bezonningsstudie

Voor de nieuwe bebouwingssituatie in het plangebied is tevens een bezonningsstudie uitgevoerd (Bezonningsonderzoek B&Y terrein d.d. 7 juli 2017). Deze studie is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

In de bezonningsstudie is inzichtelijk gemaakt in hoeverre in de toekomstige situatie sprake zal zijn van schaduwwerking op naburige percelen. Bij de bezonningsstudie is een voorstelling gemaakt van de schaduwwerking in diverse jaargetijden en op verschillende tijdstippen.

Wat betreft schaduwwerking van bouwplannen gelden verder geen wettelijke regels waar aan getoetst kan en moet worden. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de momenten waarop de nieuwe ontwikkeling schaduw veroorzaakt

op de belendende percelen beperkt zijn. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van het woongenot en er zijn geen onevenredig grote beperkingen voor het gebruik van het (zonne)terras van De Walvis.

Uit het oogpunt van bezonning is het planvoornemen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

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 is echter juridisch niet bindend, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en bepalend als het gaat om de interpretatie van de regels.

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 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.

5.3

Afzonderlijke bestemmingen

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

Kantoor

Het bestaande kantoor aan de Zwarteweg 1 wordt in dit bestemmingsplan voorzien van een passend planologisch regime en als kantoor bestemd. De opgenomen bestemming 'Kantoor' is afgestemd op de huidige situatie en qua maatvoering afgestemd op de bestaande bebouwing. De feitelijke situatie ter plaatse wordt niet gewijzigd.

Recreatie - Appartementengebouw

Het beoogde appartementengebouw en omliggende gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Recreatie - Appartementengebouw'. Binnen deze bestemming is de oprichting van een hoofdgebouw ten behoeve van 19 recreatieappartementen toegestaan. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij een maximale goot- en bouwhoogte gelden van respectievelijk 7 en 11 meter. In aansluiting op het ruimtelijk kader, waarin is aangegeven dat ondergronds parkeren de voorkeur heeft, is de aanleg van een verdiepte parkeerkelder binnen deze bestemming toegestaan op de daartoe aangeduide gronden. Oprichting van losstaande bijgebouwen is binnen deze bestemming uitgesloten. De functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie - ontsluiting woningen" is binnen deze bestemming opgenomen ter aanduiding van de ontsluiting (achterom) van de belendende woningen aan de Westerbuurtstraat.

Voor de ontsluiting van de verdiepte parkeerkelder is de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - inrit" opgenomen. Deze aanduiding ziet toe op een te realiseren verharde toerit naar de parkeergarage die aan de zijde van de aangrenzende woonerven zal worden begrensd met een keermuur.

Verkeer - Verblijf 2

Voor een smalle strook langs de noordoostzijde van het voormalig B&Y terrein is de bestemming 'Verkeer - Verblijf 2' opgenomen. Hiermee wordt de strook, conform het huidige situatie, voorzien van een passend planologisch regime. Voor wat betreft de bestemming is aangesloten op bestemming die op grond van het bestemmingplan 'West-Terschelling 2012' ook geldt voor het overige deel van de Zwarteweg.

Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bedoeld voor de realisatie van vier grondgebonden woningen. De woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering van een binnen het dakvlak

toegestane verhoging tot 7 meter voor 60% van de breedte van de zuidelijke gevel. De realisatie van bijgebouwen is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Toelichting op het peil

In artikel 2 Wijze van meten van dit bestemmingsplan is bepaald hoe de goot- en bouwhoogte van de gebouwen in dit bestemmingsplan moeten worden gemeten. Er wordt gemeten vanaf het peil. In het ruimtelijk kader zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad is opgenomen dat voor de wijze van meten wordt uitgegaan van het bestaand maaiveld als peil. Mede vanwege de hoogte verschillen binnen het plangebied en de aard van het maaiveld (duinen) is de hoogte van het bestaande maaiveld ingemeten en vastgelegd in het bestemmingsplan. In de definitie van het begrip peil zijn de aangehouden waarden (aantal meters boven NAP) per peilgebied benoemd. Er is hierbij uitgegaan van gemiddelde waarden uit het peilgebied, veelal grenzend aan het openbaar gebied, rekening houdend met de belenden percelen. Voor de woningen aan de zijde van de Zwarteweg is, conform de toelichting op het ruimtelijk kader, nadrukkelijk aansluiting gezocht op het peil van de bestaande woningen aan de Zwarteweg.

Ten aanzien van de verdiepte parkeerkelder geldt het volgende. De verdiepte parkeerkelder kan volgens de bepalingen in de regels van voorliggend bestemmingsplan maximaal 1,5 meter boven het ter plekke geldende peil uitkomen. Dit gedeelte zal worden ingepast in het omliggende landschap zodanig dat het duinlandschap doorloopt over de parkeerkelder en deze aan het zicht wordt onttrokken. Stedenbouwkundig en landschappelijk ontstaat hierdoor een goede aansluiting bij de omgeving.

Toelichting op de bouwvlakken

Zowel in de bestemming Recreatie-Appartementengebouw als in de bestemming Wonen-1 kunnen de appartementen c.q. woningen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. De gezamenlijke omvang van de binnen het plangebied opgenomen bouwvlakken past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde maximum van 1200 m².

Uitvoerbaarheid

6

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke 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 géén exploitatieplan wordt vastgesteld. In het voorliggende plan is het opstellen van een zogenaamde anterieure overeenkomst uitgangspunt. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

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 anterieure overeenkomst gesloten. Eveneens wordt overeengekomen dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komt 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

Met het ter visie leggen van de ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen. Ook wordt het ontwerpbestemmingsplan naar de betrokken overlegpartners verstuurd. De op het plan verkregen reacties zullen in deze paragraaf worden opgenomen en worden waar nodig in het bestemmingsplan verwerkt.

In voorliggend geval is niet gekozen voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente heeft hiervoor gekozen omdat het bestemmingsplan wordt opgesteld binnen een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader en omdat anderszins zowel mondeling (inloopavonden) als schriftelijk (zienswijzen) de gelegenheid bestaat om op het plan te reageren.

De bevolking is middels een drietal openbare inloopmomenten betrokken bij de planvorming rondom de toekomstige invulling van het plangebied. Hieraan voorafgaand zijn Segesta en de gemeente Terschelling met omwonenden in gesprek getreden.

De eerste inloopmiddag heeft plaatsgevonden op 20 april 2017. Het was een informatieve middag over de planvorming, procedure en planning voor de ontwikkeling van het B&Y terrein. Op woensdagavond 3 mei 2017 zijn de ontwerpen van drie Friese architectenbureaus aan de bevolking gepresenteerd. Zeventig procent van de omwonenden en belangstellenden die hierbij aanwezig zijn geweest, koos voor het ontwerp van Penta Architecten uit Harlingen. Ook was er gelegenheid om opmerkingen op het ontwerp te maken. Naar aanleiding van de voorkeur van de eilanders is aan deze architect opdracht verleend het ontwerp voor het B&Y terrein verder uit te werken. Het uitgewerkte plan is op donderdagavond 1 juni 2017 opnieuw aan de bevolking gepresenteerd. Belangrijke aanpassingen in het ontwerp zijn het verder terug laten liggen van de voorgevels ('terugrooien') zodat meer ruimte tussen de Walvis en de bebouwing ontstaat en meer zicht op de achterliggende duinen. Een andere grote wijziging is het laten vervallen van de middelste woning aan de Zwarte weg, waardoor er geen vijf permanente woningen zijn, maar vier. Deze wijzigingen leiden tot het gewenste kleinschaliger plan, dat op draagvlak van het merendeel van de omwonenden kan rekenen. In bijlage 10 bij deze toelichting zijn de verschillende krantenartikelen die verband houden met de inloopmomenten en planvorming rondom het B&Y terrein opgenomen.