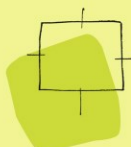


**Bestemmingsplan  
Heartbreak Hotel te Oosterend**



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

**Bestemmingsplan  
Heartbreak Hotel te Oosterend**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlage  
Regels + bijlage  
Verbeelding

21 november 2017  
Projectnummer 554.07.00.01.00



Ruimte voor de leefomgeving

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

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	10
3.2.2	Verordening Romte Fryslân	11
3.2.3	Grutsk op 'e romte 2014	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Toekomstvisie TS 25	13
3.3.2	Welstandsnota Terschelling 2008	13
3.3.3	Beleidsregel Strandpaviljoens	14
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>17</b>
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.1.1	Archeologie	17
4.1.2	Cultuurhistorie	18
4.2	Bodemkwaliteit	18
4.3	Ecologie	19
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Geluidhinder	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Milieuzonering	23
4.8	Verkeer en parkeren	24
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
4.10	Waterparagraaf	25
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>27</b>
5.1	Algemeen	27
5.2	Algemene bestemmingen	27
5.3	Afzonderlijke bestemming	28

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

## **Bijlage**

# Inleiding



## 1.1

### Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan zijn de uitbreidingplannen voor het strandpaviljoen Heartbreak Hotel dat is gevestigd aan het einde van de Badweg in Oosterend. Binnen het geldend planologisch regime, zoals is vastgelegd in de ‘beheersverordening Natuurgebieden’ uit 2014, is ter plaatse een strandpaviljoen toegestaan. De uitbreiding van het strandpaviljoen is binnen deze planologische regeling echter niet toegestaan, omdat de bouwregels een vergroting van de bestaande oppervlakte, bouwhoogtes en dakhelling in de weg staan. Ook het terras mag op grond van de beheersverordening niet worden uitgebreid. De voorgenomen ontwikkeling wordt daarom mogelijk gemaakt middels een herziening van een deel van de geldende beheersverordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2

### Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande strandpaviljoen aan het einde van de Badweg te Oosterend en bevindt zich op het Noordzeestrand van 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 de Beheersverordening Natuurgebieden die door de raad van de gemeente Ter-schelling is vastgesteld op 23 september 2014.



Figuur 2. Uitsnede illustratie behorend bij de “Beheersverordening Natuurgebieden”, omgeving plangebied

### 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

Op het Noordzeestrand van Terschelling, is bij de strandovergang aan het eind van de Badweg te Oosterend (paal 19) het strandpaviljoen Heartbreak Hotel gevestigd. Het betreft een permanent strandpaviljoen dat jaarrond geopend is.



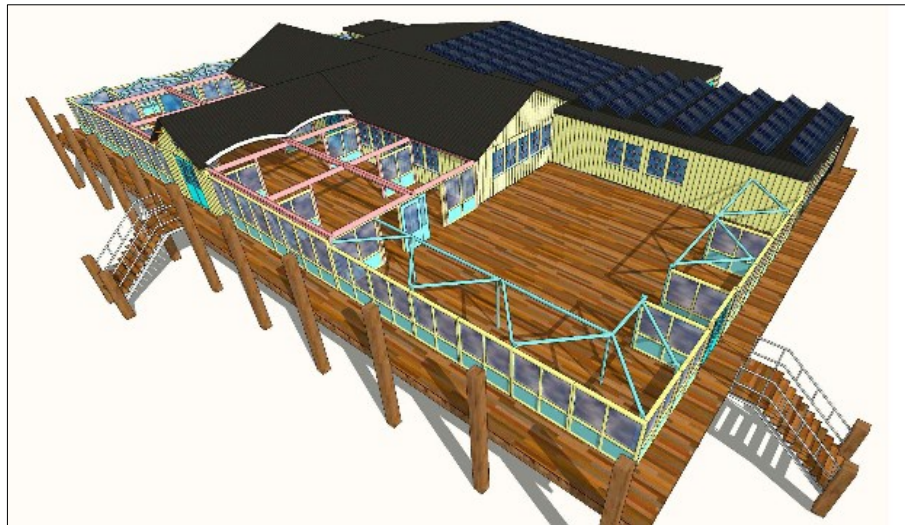
Figuur 3. Foto's bestaande situatie

## 2.2

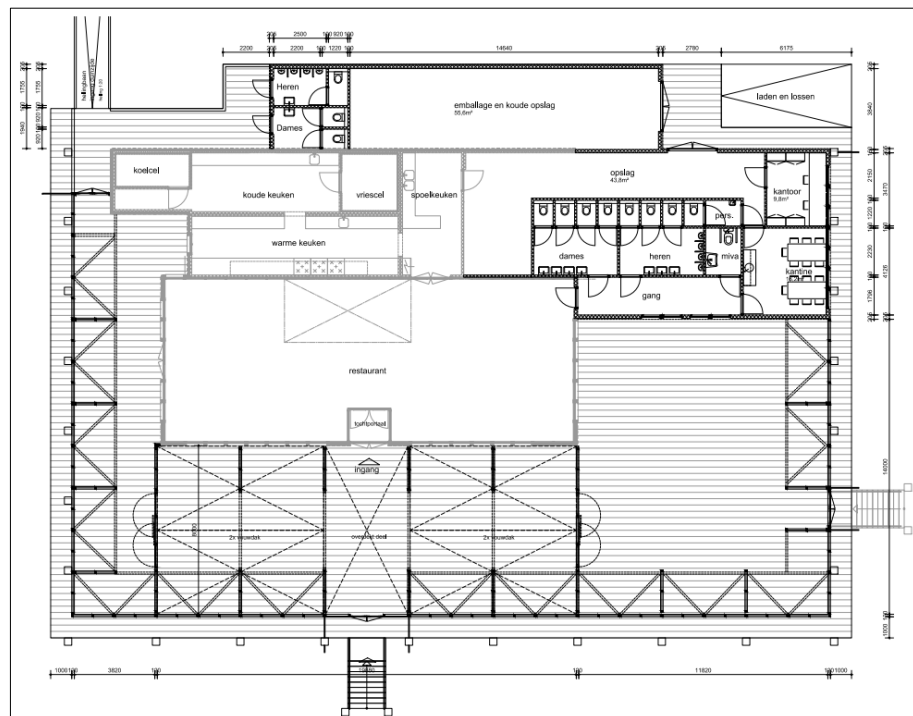
### Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande strandpaviljoen uit te breiden. De uitbreiding van het strandpaviljoen betreft ongeveer een verdubbeling van het bebouwd oppervlak. De bestaande situatie heeft een bebouwd vlak van circa 20 x 24 meter (circa 480 m<sup>2</sup>). In de nieuwe situatie is een oppervlak van 998 m<sup>2</sup> bebouwd. De hoofdvorm van de nieuwbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing en is maximaal één bouwlaag met een plat dak of een zadelkap met een flauwe dakhelling. Er geldt een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Het plan sluit aan bij de vormgeving van de bestaande bebouwing.





Figuur 4. Impressie uitbreiding (STORM bouw, advies en tekenburo)



Figuur 5. Plattegrond bebouwing (STORM bouw, advies en tekenburo)

### Landschappelijke inpassing

Het plan gaat uit van bundeling van de voorzieningen en gebouwen (compacte hoofdozet), een lage bouwhoogte en een relatief klein bouwoppervlak in relatie tot de grootschalige omgeving. Hierdoor is de invloed van de uitbreiding op het landschappelijk beeld zeer klein. Op grote schaal bezien vormt het plan geen aantasting van het silhouet van het eiland en respecteert het de uitgestrektheid van het strand. Met het voorliggende plan is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

## 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 voor 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.

#### 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 doen 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 Barro dat voor nieuwe bebouwing buiten het stedelijk gebied de maximaal toelaatbare bouwhoogten, alsmede de aard of de functie van de nieuwe bebouwing passen bij de aard van het omringende landschap. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen significante gevolgen heeft voor de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en 4.1 van deze toelichting.

De bescherming van het kustfundament is eveneens op nationaal niveau geregeld, onder titel 2.3 van het Barro. Het plangebied valt binnen de begrenzing van het Kustfundament zoals dat is vastgelegd in het Barro. In artikel 2.3.4 Barro 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.

In dit kader is afstemming gezocht met Rijkswaterstaat. Het planvoornemen leidt niet tot belemmeringen van deze aard.

## **3.2**

### **Provinciaal beleid**

#### **3.2.1**

##### **Streekplan Fryslân 2007**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 ‘Om de kwaliteit fan de romte’, vastgesteld op 13 december 2006. De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel het economische, sociale als culturele belang en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel.

In het Streekplan Fryslân worden in aansluiting op het rijksbeleid ook de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop gesteld. Ook wordt benadrukt dat de ontwikkeling van recreatie en toerisme voor de sociaaleconomische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang is. Om concurrerend te

kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen is een kwaliteitsverbetering van de recreatie nodig. Het is daarbij, ook voor de sector zelf, belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de Waddeneilanden. De sociaaleconomische omstandigheden op de eilanden - specifiek recreatie en toerisme - zijn namelijk direct afhankelijk van deze waarden. Bij ontwikkeling van recreatieve voorzieningen verdient de stabilisatie van de totale recreatiedruk aandacht. Het Streekplan Fryslân<sup>1</sup> kent als structuurvisie geen direct bindende regels. Deze zijn opgenomen in de Provinciale 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 provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening kunnen doorwerken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Het planvoornemen maakt de uitbreiding van een bestaand horecabedrijf in het landelijk gebied mogelijk. In zijn algemeenheid geldt op basis van de verordening (artikel 4.3.1) dat een ruimtelijk plan voor landelijk gebied een uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf kan toestaan, tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak en maximaal 50% van het bestaande bestemmingsvlak, indien in de plantoelichting is onderbouwd dat het bedrijf milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving en het plan voorziet in een goede inpassing binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Ten aanzien van horecabedrijven zijn bijzondere bepalingen opgenomen in de verordening (artikel 4.3.2), op grond waarvan een horeca bedrijf kan uitbreiden met meer dan 50%, mits dit landschappelijk goed wordt ingepast. De milieuhygiënische en verkeerskundige inpasbaarheid komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing is van belang dat de verordening een indeling in landschapstypen geeft. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten genoemd. Het strandpaviljoen ligt in het deelgebied 'Waddeneilanden' en kent het hoofdlandschapstype 'Strand en zandplaten'. Dit landschapstype kent onderstaande kernkwaliteiten.

---

<sup>1</sup> Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen.

#### Kernkwaliteiten 'Strand en zandplaten'

Omschrijving:	onbegroeide zandvlakten, regelmatig door zeewater overstromde gebieden.
- Bodem en Ondergrond:	kalkrijke zandgronden, overgangen naar kwelderachtige gronden.
- Maat en Schaal:	zeer open grootschalige gebieden met vergezichten met variabele breedte (van 0,5 - 5 kilometer) begrensd door een duinenrij bij eb, bij hoogwater ruimtelijk beperkt tot drogere standgronden.
- Structuren:	duinenmassief en zeestromingen zijn bepalende factoren verder voornamelijk natuurlijke structuren met dynamisch karakter; plaatselijke overgangen naar kwelderachtige situaties.
- Water:	zee.
- Bijzonderheden:	droog blijvende zandplaten en stranden liggen aan de Noordzijde; het landschap is veranderlijk door invloeden van wind en zee (plaatselijk duinvorming); aanwezigheid van strandlagen en strandtenten en systematische ordening van strandpalen.

Een strandpaviljoen is passend en reeds aanwezig binnen dit landschapstype.

#### 3.2.3

#### **Grutsk op 'e romte 2014**

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document 'Grutsk op 'e Romte' als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. Grutsk op 'e Romte is bedoeld als richtinggevend document bij ruimtelijke ontwikkelingen, te gebruiken door plannenmakers. Grutsk is opgebouwd uit een overzicht van samenhangende structuren en waardevolle elementen die voor onze provincie van provinciaal belang zijn. Aan deze structuren en elementen van provinciaal belang is een richtinggevend advies gekoppeld. Hierbij worden twee strategieën gehanteerd: 'In stand houden en respecteren in de context' (vet gedrukt) en 'versterken, herstellen of te behouden' (niet vet gedrukt). De onderstaande provinciale belangen zijn relevant voor de voorliggende ontwikkeling.

#### Relevant provinciaal belang uit de Top 10

2. <i>Grootschalige openheid en weidsheid of leegte van de open landschapstypen</i>
- Openheid, weidsheid of leegte van de afzonderlijke landschapstypen behouden en versterken door bijvoorbeeld niet passend groen of bouwwerken te verwijderen of verplaatsen.

#### Relevante provinciale belangen 'Waddengebied'

1. <i>Onderlinge samenhang van de vier eilanden met de Friese kust, als onderdeel van de bescherming van de Waddenzee en het vasteland.</i>
- De hoofdonderdelen van het Waddengebied (eilanden, Waddenzee en Friese kust) als zodanig herkenbaar houden (Werelderfgoed UNESCO). Homogeniteit van het gebied behouden, waarbinnen diversiteit van de eilanden afzonderlijk belangrijk is.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten de karakteristieken van het silhouet van de eilanden respecteren. Onderdelen van dit silhouet worden gevormd door het reliëf van de duinen, de uitgestrektheid van het strand, de profielen van de dorpen met de vuurtoren/kerk als baken en het lineaire karakter van de dijken.
- Bewoonde en onbewoonde delen goed van elkaar onderscheiden houden.

9. *De rust, stilte en leegte van het strand, de buitendijkse kwelders en het wad.*
- De kenmerken van de uitgestrekte stranden en kwelders respecteren.
  - Bundelen van recreatieve activiteiten en bebouwing.

Het plan respecteert de provinciale belangen zoals deze zijn opgenomen in 'Grutsk op 'e Romte'.

### **3.3**

## **Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1**

#### **Toekomstvisie TS 25**

De gemeente heeft haar toekomstvisie vastgelegd in de Toekomstvisie Terschelling in 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 op dit moment een redelijk evenwicht bestaat tussen het aantal horecabedrijven en de druk die de aanwezigheid van horeca geeft op het woon- en leefklimaat en de natuur. Om deze reden wordt ervoor gekozen het aantal horeca bedrijven niet te laten groeien. Wel is er ruimte voor 'gepaste' schaalvergroting van bestaande horecabedrijven. De schaalvergroting speelt in op de veranderende wensen en behoeften van de klant (kwaliteitsverbetering) en biedt bedrijfseconomisch ruimte om te blijven investeren en innoveren.

Voor de uitbreiding van het strandpaviljoen wordt gebruik gemaakt van deze mogelijkheid tot schaalvergroting, deze blijft binnen de daarvoor geboden ruimtelijke mogelijkheden. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de toekomstvisie TS 25.

### **3.3.2**

#### **Welstandsnota Terschelling 2008**

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de Welstandsnota 2008. Met de welstandsnota wil het gemeentebestuur het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken. Met behulp van de nota kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte stellen van de eisen die aan een bouwwerk worden gesteld. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die grotendeels gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere afwijkende

bouwplannen op Terschelling niet meer welkom zijn. Daar waar mogelijk en gewenst, biedt de welstandsnota een sturend en stimulerend kader. Voor het welstandsbeleid geldt als uitgangspunt dat het enerzijds past binnen het 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.

Het plangebied valt binnen 'Deelgebied 1: Natuurgebieden en strandovergangen'. De welstandsnota stelt dat de verspreide bebouwing voor het eiland en het bos- en duingebied een specifiek gegeven is. Als zodanig is de uiterlijke verschijningsvorm van de verschillende gebouwen van waarde. Het uiterlijk van de bestaande gebouwen dient te worden gerespecteerd. Het beleid is gericht op het in stand houden van de verschillende soorten gebouwen, in harmonie met de omgeving. De nieuwbouw respecteert de bestaande bebouwing en sluit in verschijningsvorm (hoofdvorm, aanzichten en opmaak) aan bij de bestaande bebouwing. Het plan is hierdoor in overeenstemming met de beleidsintentie en de welstandscriteria voor dit deelgebied.

### **3.3.3**

#### **Beleidsregel Strandpaviljoens**

Op 18 oktober 2016 is de Beleidsregel 'Strandpaviljoens' vastgesteld (in werking vanaf 30 december 2016). De beleidsregel is gebaseerd op de motie van de raad van 27 oktober 2015 en is onder meer gericht op het tegengaan van verrommeling rondom strandpaviljoens. Het vormt daarmee een invulling van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad heeft op 27 oktober 2015 voltallig een motie aangenomen waarbij een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> is bepaald als oppervlakte voor strandpaviljoens. Daarbij geldt:

- maatvoering gebouw: maximaal 350 m<sup>2</sup>;
- maatvoering terras en serre: maximaal 350 m<sup>2</sup>;
- maatvoering voor kwaliteitsverbetering: maximaal 300 m<sup>2</sup>.

In het licht van de motie van de raad wordt onder kwaliteitsverbetering van de bedrijfsvoering onder meer verstaan:

- de verbetering van voorzieningen voor het personeel;
- het vergroten van de opslagruimtes zodat minder transport van goederen hoeft plaats te vinden.

De geplande uitbreiding voorziet in vergroting van het gebouw, het terras (in combinatie met een overkapping/serre) en voorzieningen voor kwaliteitsverbetering (o.a. opslag). Door alle voorzieningen te bundelen in een zo compact mogelijke hoofdopzet, wordt verrommeling rondom het strandpaviljoen voorkomen en is de impact op de omgeving zo klein mogelijk. Hiermee wordt voldaan aan de intentie van de beleidsregel en is vanuit de gestelde regels gezien sprake van een goede ruimtelijke ordening.





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

# 4

## 4.1

### **Archeologie en cultuurhistorie**

#### **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.

#### 4.1.1

### **Archeologie**

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

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

Voor het gehele plangebied geldt voor beide tijdsperiodes dat ‘geen onderzoek noodzakelijk’ is, wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht. De archeologische verwachting is zeer laag.

De archeologische meldingsplicht blijft overigens gewoon van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen

---

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

waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

Het bestemmingsplan stuit niet op archeologische bezwaren.

#### **4.1.2**

### **Cultuurhistorie**

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

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden<sup>3</sup>. Op de kaart zijn in en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische elementen aangegeven. Het gehele plangebied ligt in aardkundig waardevol gebied 20. Waddeneilanden: “de eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaats vinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende krekten.” De geomorfologie bestaat uit hoge kustduinen met bijbehorende vlakten/laagten en lage stuifdijk. Het plan vormt geen aantasting van het silhouet van het eiland niet aan en respecteert het de uitgestrektheid van het strand.

De uitvoering van dit bestemmingsplan tast de cultuurhistorische waarden niet aan.

#### **4.2**

### **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 daarom onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

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

Het zogeheten Bodemloket<sup>4</sup> van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

---

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

<sup>4</sup> Benaderbaar via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl).

Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd (figuur 6). Hieruit blijken geen bijzonderheden ten aanzien van het plangebied. De gronden in het plangebied zijn niet als verdacht aangemerkt op de bodemkaart. Het planvoornemen heeft betrekking op de uitbreiding van een al op de locatie aanwezige functie. Om deze reden bestaan er daarom planologisch geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal een actueel bodemonderzoek worden overlegd.



Figuur 6. Kaartfragment Bodemloket

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

### 4.3

## 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. Het planvoornemen ligt in het Natura 2000-gebied Noordzeekustzone en grenst direct aan het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling.

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 Zumkehr Ecologisch Adviesbureau een analyse van natuurwaarden gemaakt. Dit

onderzoek is gerapporteerd in het rapport: 'De uitbreiding van strandpaviljoen Heartbreak Hotel; een ecologische beoordeling van het plan', zoals is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Dit rapport geldt als een Voortoets volgens het overwegingskader van Natura 2000.

#### Gebiedsbescherming

In het rapport wordt geconcludeerd dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling. Met betrekking tot Natura2000-gebied Noordzeekustzone wordt ook geconcludeerd dat geen significant negatieve effecten zullen optreden. Hierbij zijn de randvoorwaarden van de gemeente Terschelling voor het strandrijden van belang. Bij afgifte van vergunningen wordt middels deze randvoorwaarden uitgesloten dat het strandgedeelte aan de duinvoet, waar Habitattype H2110 voorkomt, en waar de broedlocaties van de Bontbekplevier zich bevinden, wordt bereden. Bovendien is het niet toegestaan auto's op het strand rondom het paviljoen te parkeren. Als gevolg deze randvoorwaarden heeft de uitbreiding van het paviljoen in relatie tot het strandrijden in de winterperiode geen significant negatieve effecten op deze instandhoudingsdoelen.

Er is ook geen sprake van negatieve effecten als gevolg van cumulatie in relatie tot de uitvoering van andere plannen of activiteiten. De extra uitstoot van stikstof als gevolg van de uitvoering van het plan is dermate gering dat als gevolg daarvan significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen zijn uitgesloten. De grenswaarde van 0,05 mol/ha, zoals berekend in Aerius-Calculator, wordt niet overschreden.

Het uitbreidingsgebied maakt deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur. Als gevolg van de uitbreiding van het paviljoen gaat 518 m<sup>2</sup> oppervlak van het netwerk verloren door permanente bebouwing. Het verlies aan oppervlak hoeft niet te worden gecompenseerd, daar geen sprake is van een significante aantasting van de wezenlijke waarden van het gebied.

#### Soortenbescherming

Ten aanzien van de soorten bescherming worden in het rapport de volgende conclusies worden getrokken:

- "De uitbreiding van het paviljoen leidt niet tot negatieve effecten voor de populatie van de Zandhagedis in de nabijgelegen zeereep.
- De uitbreiding van het paviljoen leidt niet tot negatieve effecten voor de groeiplaatsen van de Moeraswespenorchis en de Blauwe zeedistel, of voor andere kwetsbare vaatplanten waarvoor de zorgplicht geldt.
- De uitvoering van het plan heeft geen negatieve effecten op de populaties van Zilveren maan en Duinparelmoervlinder in de nabije omgeving van het plangebied.
- Op de uitbreidingslocatie van het paviljoen zelf ontbreken kwetsbare soorten vaatplanten, dagvlinders, zoogdieren, vogels en andere soorten.

- Voor de kleine zoogdieren geldt vrijstelling van de wet, op basis van de vrijstellingslijst van de provincie Fryslân.
- De uitvoering van het plan heeft geen effect op broedvogels in de omgeving.
- Het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met het beginsel van zorgzorgplicht.
- Het is niet nodig de uitvoering van het plan in de broedperiode van de vogels stil te leggen.
- Er is geen sprake van cumulatieve effecten”.

De eindconclusie is derhalve dat het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met het soortenbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in het geheel niet strijdig is met de Wet natuurbescherming. Het is niet nodig een passende beoordeling op te stellen of een vergunning aan te vragen.

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

#### **4.4**

### **Externe veiligheid**

#### **Normstelling en beleid**

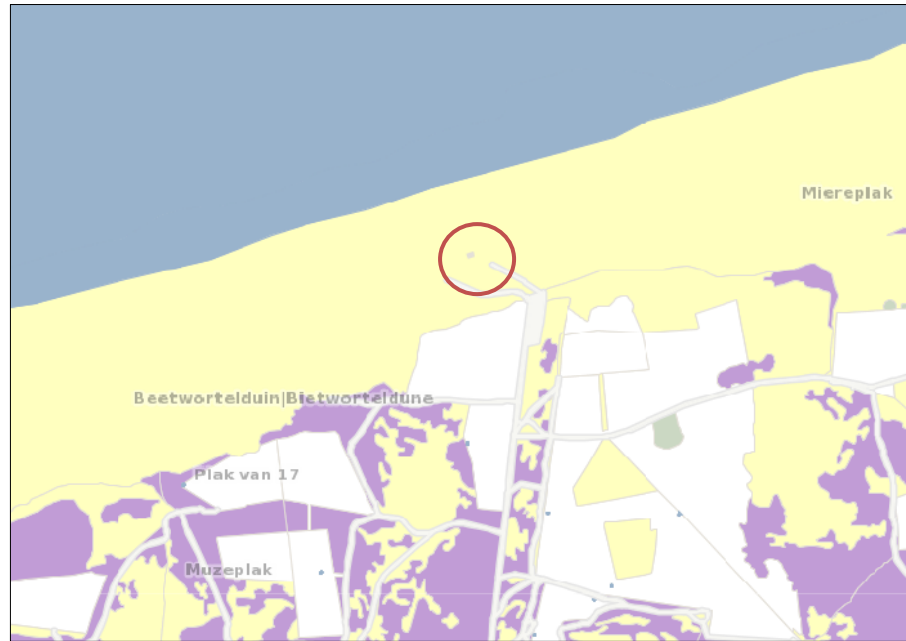
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

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

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart<sup>5</sup> ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Figuur 7 laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden. Er zijn ook geen transportroutes of buisleidingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

---

<sup>5</sup> Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>.



Figuur 7. Uitsnede risicokaart

Uit voorgaande blijkt het planvoornemen uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid, want er zijn geen belemmeringen.

#### 4.5

### **Geluidhinder**

#### **Normstelling en beleid**

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

#### **Onderzoek**

De Wet geluidhinder ziet het strandpaviljoen dat met de het planvoornemen wordt uitgebreid niet als geluidsgevoelig object. Toetsing aan de Wgh is daarom niet nodig.

De Wgh verzet zich niet tegen de uitbreiding van het strandpaviljoen. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

## 4.6

### 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  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor zowel  $\text{NO}_2$  als  $\text{PM}_{10}$  en  $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$  voor  $\text{PM}_{2,5}$ . Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor  $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$  bijdragen, wat overeenkomt met  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  vrijgesteld van toetsing.  $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$  zijn sterk gerelateerd, aangezien  $\text{PM}_{2,5}$  onderdeel uitmaakt van de emissie van  $\text{PM}_{10}$ . Als aan  $\text{PM}_{10}$  wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van  $\text{PM}_{2,5}$  niet wordt overschreden. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.401 voertuigbewegingen van auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdag etmaal leidt (grenswaarde in 2017).

#### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaand strandpaviljoen. Deze kleinschalige ontwikkeling heeft een gering verkeerstoename als gevolg van extra bezoekers en bevoorrading tot gevolg. Gezien de aard en schaal zal deze wijziging echter niet leiden tot een dusdanige toename van het aantal voertuigbewegingen per weekdag etmaal dat de luchtkwaliteit in het geding komt. Het planvoornemen kan daarom beschouwd worden als een nibm-plan.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect luchtkwaliteit, de wettelijk gestelde eisen vormen hiervoor geen belemmering.

## 4.7

### Milieuzonering

#### Normstelling en beleid

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

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare mili-



ehinder 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.

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

Het plangebied bevindt zich op het Noordzeestrand van Terschelling. Naast het betreffende strandpaviljoen, zijn er geen andere bedrijven in de omgeving aanwezig. Het strandpaviljoen is in te delen in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. In de omgeving van het strandpaviljoen ligt geen hindergevoelige bebouwing. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

### **4.8**

#### **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**

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een bestaand strandpaviljoen mogelijk. Deze uitbreiding leidt naar verwachting tot een toename van het aantal bezoekers. De effecten hiervan zijn op een eiland zoals Terschelling anders dan anders. Bij het in kaart brengen van de verkeerseffecten die dit oplevert is het van belang dat het strandpaviljoen alleen te voet bereikbaar is. Auto's moeten aan het eind van de Badweg, bij de strandopgang, worden geparkeerd. Hier is in de huidige situatie een groot parkeerterrein aanwezig. Ook fietsers worden gestimuleerd hier te parkeren. In de bestaande situatie is er geen sprake van een parkeerprobleem.

Een groot deel van de verwachte bezoekers wordt gevormd door toeristen, die zich op het eiland veelal te fiets, te voet of met het openbaar vervoer verplaatsen. De toename van het aantal bezoekers brengt hierdoor naar verwachting geen grote extra parkeerbehoefte met zich mee. Het huidige parkeerterrein biedt voldoende parkeervoorziening, ook na realisatie van de uitbreiding.

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking (verkeersgeneratie) voortkomend uit het plan is het van belang dat een toename van het autoverkeer zal, als het al optreedt, zeer gering zijn. Terschelling is een eiland waar veel

gefietst en gewandeld wordt en relatief weinig gebruik wordt gemaakt van de auto. Daarnaast is het paviljoen gelegen aan het strand, heeft het een toeristische functie en betreft het geen nieuwe voorziening maar de uitbreiding van een bestaande. De huidige inrichting van de wegen, waarbij geen congestie optreedt, is voldoende om deze eventuele geringe toename op te vangen.

Dit bestemmingsplan is voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

#### **4.9**

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

#### **Normstelling en beleid**

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

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

De uitbreiding van het strandpaviljoen komt niet op de D-lijst van het Besluit m.e.r. voor. Het is geen m.e.r.-plichtige activiteit. Volledigheidshalve kan daarbij worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

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

#### **4.10**

### **Waterparagraaf**

#### **Normstelling en beleid**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte watertoets. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Rijkswaterstaat.

### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

In het kader van de watertoets is Rijkswaterstaat (RWS) advies gevraagd over de beoogde plannen. Door RWS is aangegeven dat, aangezien het een uitbreiding van een bestaand strandpaviljoen betreft, een nieuwe (aangepaste) watervergunning dient te worden aangevraagd. Deze watervergunning is nodig voor invloedrijke activiteiten in, op, over of onder watersystemen. Het plangebied ligt in het kustfundament (Noordzeestrand), waardoor kan worden gesproken over een invloedrijke activiteit. Zij verwachten ten aanzien van deze vergunning geen problemen. Aanvullend geeft RWS aan dat bij ontgravingen in het kustfundament geldt dat het vrijgekomen zand ook weer terug gebracht moet worden in het kustfundament. Daarnaast benadrukt RWS dat het plan buiten de primaire waterkering ligt en daardoor op eigen risico wordt gebouwd.

Het bestemmingsplan is in combinatie met de watervergunning uitvoerbaar.

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### **Algemeen**

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

## 5.2

### **Algemene bestemmingen**

#### 10%-regeling

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

#### Overgangsrecht

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

**Algemeen gebruiksverbod evenementen en voorstellingen**  
De gemeente Terschelling geeft binnen haar grondgebied ruimte voor het organiseren van evenementen en voorstellingen. Omdat de gemeente mee wil kijken naar de plek, de omvang en invloed op de omgeving, geldt er echter een algemeen gebruiksverbod. Middels een afwijking is het mogelijk om van dit verbod af te wijken. Hiermee kan worden toegestaan om evenementen en voorstellingen te organiseren met een maximum van 6 weken/42 dagen per jaar. De organisator mag deze 6 weken naar keuze invullen; er kan gekozen worden voor een aaneensluitende periode van 6 weken, maar ook voor 12 halve weken of 42 keer één dag.

### **5.3**

#### **Afzonderlijke bestemming**

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

##### **Natuur**

Het plangebied ligt op het Noordzeestrand en heeft om die reden de bestemming 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voor de bescherming van de primaire waterkering is tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - duin' opgenomen.

Het jaarrond strandpaviljoen met terras wordt ter plaatse toegestaan middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - strandpaviljoen'. Voor het strandpaviljoen zijn specifieke bouwregels opgenomen. Zo geldt een maximale bouwhoogte van 5,5 meter en mag het totale bebouwde oppervlakte van het gebouw en terras niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup>.

# Uitvoerbaarheid

# 6

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

## 6.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

#### Grondexploitatie

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

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

#### Exploitatiekosten

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

#### Onderzoeks- en plankosten

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

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

## **6.2**

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op 10 mei 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan naar de betrokken overlegpartners toegestuurd. Tijdens de periode van vooroverleg zijn twee reacties op het plan verkregen. Onderstaand worden deze reacties besproken.

#### **Provincie Fryslân**

De provincie maakt in haar reactie twee opmerkingen op het plan. Allereerst wijst de gemeente op het Kustpact dat op 21 februari 2017 is ondertekend. Omdat met het plan sprake is van ruimtebeslag in de kustzone, vindt de provincie dat in de toelichting aandacht voor het Kustpact moet zijn. Daarnaast wijst de provincie er in haar reactie op dat voor de ontwikkeling een verklaring van geen bedenken in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is.

#### **Reactie**

In het Kustpact, zoals op 21 februari 2017 is ondertekend door de Minister van Infrastructuur en Milieu en partijen die bij de bescherming en ontwikkeling van de Nederlandse kust zijn betrokken, is het kustbeleid vastgelegd. Er is in het Kustpact gezocht naar een balans om de ongerepte kust te behouden maar de kust niet helemaal op slot te zetten voor bebouwing. Afgesproken is dat voor het kustgebied, met het strand, de duinen en gebieden landinwaarts, zones worden aangewezen waar géén nieuwe recreatieve bebouwing is toegestaan, waar wél en waar onder voorwaarden. De provincies zullen deze zonering in overleg met de betrokken partijen in het komende jaar uitwerken in beleid en regelgeving. De provincie Zeeland doet dat in combinatie met de Zeeuwse Kustvisie in 2018, de provincie Fryslân zal het huidige beschermingsbeleid en terughoudende ontwikkelingsbeleid voortzetten. De bestaande regelgeving in het Barro, waaraan plannen en projecten in het Kustfundament moeten voldoen, is niet gewijzigd.

#### *Artikel 6. Inzet provincie Fryslân*

*De provincie Fryslân spreekt af het bestaande terughoudende beleid ten aanzien van het toestaan van nieuwe recreatieve bebouwing in de kustzone van de tot de provincie behorende eilanden voort te zetten. Dit beleid is erop gericht in de kustzone alleen ruimte te bieden aan nieuwe recreatieve bebouwing of aan de uitbreiding van bestaande recreatieve bebouwing, als die qua schaal en maat passen in hun omgeving. Dit beleid vindt doorwerking naar bestemmingsplannen door middel van regels in een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening.*

Voorliggend planvoornemen maakt een uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk. Omdat ter plaatse al sprake is van recreatieve bebouwing geeft het Kustpact ruimte voor de uitbreiding. Het voornemen is passend in het rijksbeleid en provinciale beleid. Het Kustpact heeft hieromtrent geen gevolgen.

De provincie stelt als tweede punt aan de orde dat voor de ontwikkeling een verklaring van geen bedenken in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is. Uit aanvullende uitleg van de provincie blijkt dat de opmerking als volgt is bedoeld:

“Indien er voor werkzaamheden een omgevingsvergunning wordt afgegeven dient er tevens een VVGB te liggen.

In deze VVGB kunnen namelijk voorwaarden worden gesteld m.b.t. (in dit geval) het parkeren en rijden op het strand.”

Uit het in het kader van het voorliggende bestemmingsplan uitgevoerde ecologisch onderzoek, dat is beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting, blijkt dat: “Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in het geheel niet strijdig is met de Wet natuurbescherming. Het is niet nodig een passende beoordeling op te stellen of een vergunning aan te vragen.” In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een vergunningplicht Wet natuurbescherming niet aan de orde.

In de uitleg op haar reactie geeft de provincie tevens aan dat zij adviseren “de VVGB toch aan te vragen, ondanks de uitkomsten van het ecologisch onderzoek”. In het kader van voorliggend planvoornemen zal te zijner tijd weliswaar een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd, maar hierbij is de aanvraag van een VVGB niet aan de orde. Een VVGB is alleen nodig als de omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het afwijken van planologische regels. Deze regel geldt voor de buitenplanse afwijking van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan (Art. 6.5, Bor). Het aanvragen van een VVGB is in onderhavig geval niet aan de orde.

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

### **Staatsbosbeheer**

De reactie van Staatsbosbeheer op het plan heeft betrekking op de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het planvoornemen. In de reactie bevestigt Staatsbosbeheer dat de conclusie dat het bouwplan past binnen de landschappelijke kwaliteit, die wordt vereist op basis van de vigerende rijksplanologische, provinciaal en gemeentelijk planologische beleidsdocumenten, zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen, juist is. Er wordt aandacht gevraagd voor de bredere doelstelling van ruimtelijke kwaliteit. Het gaat met name over de bouwkundige opzet en uitmontering (materiaal- en kleurgebruik) waarmee niet ingestemd kan worden.



### Reactie

Het planvoornemen is, zoals beschreven in paragraaf 3.3.2 in overeenstemming met de beleidsintentie en de welstandscriteria voor 'Deelgebied 1: Natuurgebieden en strandovergangen', waarbinnen het plangebied ligt. De uiteindelijke bouwplannen dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de welstandscommissie Hûs en Hiem. Het is uiteindelijk aan deze commissie het college te adviseren over de passendheid van het bouwplan in de omgeving. Het college neemt als bevoegd gezag het uiteindelijk besluit, als onderdeel van de procedure om omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit valt buiten de grenzen van de bestemmingsplanprocedure.

*De reactie die vanuit Staatsbosbeheer op het plan is verkregen, leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*