

Gemeente Terschelling

Bestemmingsplan Kunneweg 8 te Hoorn

Toelichting

22 april 2020



Adviesbureau Mol - van Zelst

Rijksstraatweg 54
4254 XG SLEEUWIJK
Telefoon: 0183 - 30 49 40
Mobiël: 06- 53 70 74 70
E-mail: info@molvanzelstplanologie.nl
www.molvanzelstplanologie.nl

INHOUD TOELICHTING

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging en omgeving van het plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Huidige situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1.	Gewenste situatie	9
3.2.	Stedenbouwkundige inpassing	10
3.3.	Duurzaamheidsmaatregelen	11
4.	Beleid	12
4.1.	Rijksbeleid	12
4.2.	Provinciaal beleid	14
4.3.	Gemeentelijk beleid	19
5.	Omgevingsaspecten	22
5.1.	Archeologie	22
5.2.	Bodem	23
5.3.	Cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	23
5.4.	Externe veiligheid	25
5.5.	Geluid	25
5.6.	Luchtkwaliteit	25
5.7.	Bedrijven en milieuzonering	26
5.8.	Natuur	26
5.9.	Parkeren	28
5.10.	Waterparagraaf	29
5.11.	Overige aspecten	30
6.	Juridische planopzet	31
7.	Economische uitvoerbaarheid	32
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
8.1.	Vooroverleg met de raad en de omwonenden	33
8.2.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	33

LOSSE BIJLAGEN

1. **De Steekproef:** Hoorn, Kunneweg 8 (Gemeente Terschelling, Fr.), Een archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Steekproefrapport 2019 – 10/05, oktober 2019
2. **Tauw:** verkennend bodemonderzoek t.p.v. de Kunneweg 76 te Hoorn (Terschelling), projectnummer 4235231, datum 9 juli 2002;
3. **Zuhmkehr Ecologisch adviesbureau:** Een ecologische beoordeling van de sloop van Kunneweg 8 te Hoorn Terschelling en de bouw van een nieuwe woning op de kavel, maart 2019;
4. **Watertoets en –advies:** a. toetsresultaat en b. samenvatting, 13 maart 2019;
5. **Asbestinventarisatie Friesland BV:** Asbestinventarisatie Kunneweg 8, 26 januari 2018;
6. **Gemeente Terschelling:** Bouwvergunning van d.d. 30 juli 2003 en sloopvergunning van d.d. 4 augustus 2003;
7. **Provincie Fryslân:** reactie naar aanleiding van voorontwerpbestemmingsplan Kunneweg 8 Hoorn, kenmerk 01690369, 13 augustus 2019.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 30 juli 2003 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling vergunning verleend voor het vergroten, vernieuwen en veranderen van een woning met appartementen aan de Kunneweg 8 te Hoorn. De woonboerderij is nimmer gerealiseerd. Voorheen was de locatie bekend als Dorpsstraat 76.

De vergunde woonboerderij is evenwijdig aan de weg gesitueerd. Het voornemen van initiatiefnemer is om de vergunde woonboerderij nu te gaan realiseren, maar dan 90 graden gedraaid, zodat de woning haaks op de weg komt te staan. Door de draaiing van het bouwvlak, zal de woning deels buiten de woonbestemming komen te vallen, waardoor een deel van de agrarische bestemming gewijzigd zal moeten worden naar de bestemming wonen. Ook is de initiatiefnemer van plan om een tweetal bijgebouwen ten behoeve van de woning aan de achterzijde van het perceel te realiseren, waar nu de bestemming Agrarisch ligt.

Met voorliggend bestemmingsplan worden de plannen mogelijk gemaakt, door het bouwvlak 90 graden gedraaid en door een deel van de agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming wonen. Met deze wijzigingen kan een vergunning aangevraagd worden voor het bouwen van de woning haaks op de weg. Dit plan voorziet alleen in het draaien van het bouwvlak. De gewenste bijgebouwen te zijner tijd vergunningsvrij gerealiseerd worden.

1.2. Ligging en omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Kunneweg 8, gemeente Terschelling. De locatie ligt binnen de lintbebouwing van de Kunneweg in de kern Hoorn. Hoorn is een langgerekt dorp met verspreide bebouwing. De Kunneweg ligt haaks op de doorgaande weg, de Dorpsstraat. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1.: ligging van het plangebied in de kern Hoorn

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Hoorn en De Duunt”. Daarnaast geldt de parapluerziening “wijzigingsbevoegdheid Uitbreiding kampeerterrainen”. Deze parapluerziening gaat alleen over de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Recreatie – 1’ (kampeerterrainen) en is daarom niet van toepassing.

Bestemmingsplan “Hoorn en De Duunt”

Op 27 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Terschelling het bestemmingsplan “Hoorn en De Duunt” vastgesteld. Dit plan heeft het IMRO-nummer NL.IMRO.0093.BP2013HOORNDUUNT-VG03. In dit

bestemmingsplan heeft het perceel aan de Kunneweg 8 de bestemming 'Wonen' met bouwvlak en de bestemming 'Agrarisch' (figuur 1.2). Ter plaatse van de bestemming Wonen geldt de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – recreatieappartement".



Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn – voor zover van toepassing – bestemd voor:

- a. woonhuizen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen eventueel in combinatie met:
 1. een vrij beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als genoemd in bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan "Hoorn en De Duunt";
 2. recreatieappartementen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatieappartement";

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. paden.

Een recreatieappartement is gedefinieerd als: "het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden ten behoeve van verblijfsrecreatie in een groter gebouw".

Binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 woonhuis gebouwd worden. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 207 m².

Mogelijkheden voor bijgebouwen

Voor het bouwen van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden – voor zover van toepassing – de volgende regels:

2. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 40 m² bedragen;

4. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een recreatieverblijf zal ten hoogste 55 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
5. de goothoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
6. de dakhelling van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
7. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn – voor zover van toepassing – bestemd voor:

- a. het grondgebonden agrarisch gebruik;
- b. cultuurgrond;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden,

met daaraan ondergeschikt:

- g. agrarisch natuurbeheer;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. infrastructurele voorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging,

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Conclusie

Het voornemen is om een woning te realiseren die haaks op de weg staat. Met de gewenste inrichting valt de woning deels buiten het bouwvlak en deels buiten de bestemming Wonen. De gewenste ontwikkeling is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan "Kunneweg 8 te Hoorn" bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding.

In dit hoofdstuk wordt het voornemen beschreven, evenals de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie.

Hierin wordt beschreven hoe de situatie nu is aan de Kunneweg 8.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gewenste situering van de bebouwing en de inpassing in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Beleid.

In dit hoofdstuk is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van de verschillende overheden die van toepassing zijn op de locatie of de gewenste ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

De gevolgen en effecten van de omgevingsaspecten worden in dit hoofdstuk in beeld gebracht, indien nodig ondersteund door extern onderzoek.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet.

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de beoogde ontwikkeling is vertaald in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7 gaat in op de kosten die voortvloeien uit dit plan en wie die kosten zal dragen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Tot slot bevat hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraakprocedure en het vooroverleg.

2. Huidige situatie

In de huidige situatie staat er aan de Kunneweg 8 een woonhuis met recreatieappartement, dat evenwijdig staat aan de straat. Het hoofdgebouw is vervallen en staat leeg. Aan de linkervoorzijde (voor de voorgevelrooilijn) en direct achter de boerderij staan kleine houten bouwwerken die eveneens sterk vervallen zijn. Het woonhuis betreft een voormalige boerderijwoning, gebouwd in 1869.

De oppervlakte van de woning is 14 x 11 m (154 m²). De oppervlakte van de stal direct achter de woning is 16 x 7 m (112 m²). De oppervlakte van het gebouw aan de voorzijde van het perceel is 5 x 3 m (15 m²). De totale oppervlakte aan bebouwing is 281 m².

De oprit naar het perceel bestaat uit een onverhard zandpad. Aan de voorzijde van het perceel ligt een sloot. Achter de gebouwen, aan de westzijde van het plangebied zijn tientallen hooibalen opgeslagen, die in plastic zijn verpakt. Deze worden te zijner tijd, als de woonbestemming er is, getransporteerd naar een in de buurt gelegen agrariër en opgeslagen op een kuilplaat. Verder naar het westen toe, buiten het plangebied, ligt een braakliggend perceel waar geen agrarische werkzaamheden (meer) worden verricht. In figuur 2.1 tot en met 2.4 zijn foto's opgenomen van de huidige situatie. Figuur 2.5 bevat een inrichtingsschets van de bestaande bebouwing.



Figuur 2.1.: huidige situatie



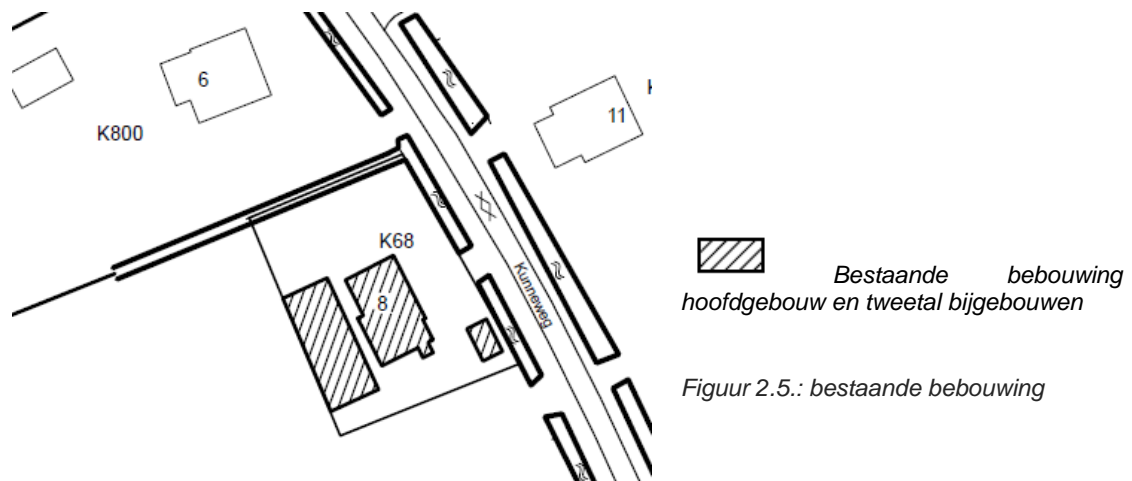
Figuur 2.2.: huidige situatie



Figuur 2.3.: huidige situatie



Figuur 2.4.: huidige situatie



Figuur 2.5.: bestaande bebouwing

Bij besluit van 4 augustus 2003 is een sloopvergunning verleend om deze bebouwing te slopen. Bij besluit van 30 juli 2003 is vergunning verleend voor het vergroten, vernieuwen en veranderen van de woning met recreatieappartementen. Beide vergunningen zijn als bijlage 6 toegevoegd. De sloop en nieuwbouw van de bebouwing heeft nooit plaatsgevonden.

Het voornemen is om nu alsnog de bebouwing te slopen en te herbouwen. Doordat de gewenste situering van het hoofdgebouw niet overeenkomt met de in 2003 verleende omgevingsvergunning, kan er niet van deze vergunning gebruik gemaakt worden. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de gewenste situatie.

3. Toekomstige situatie

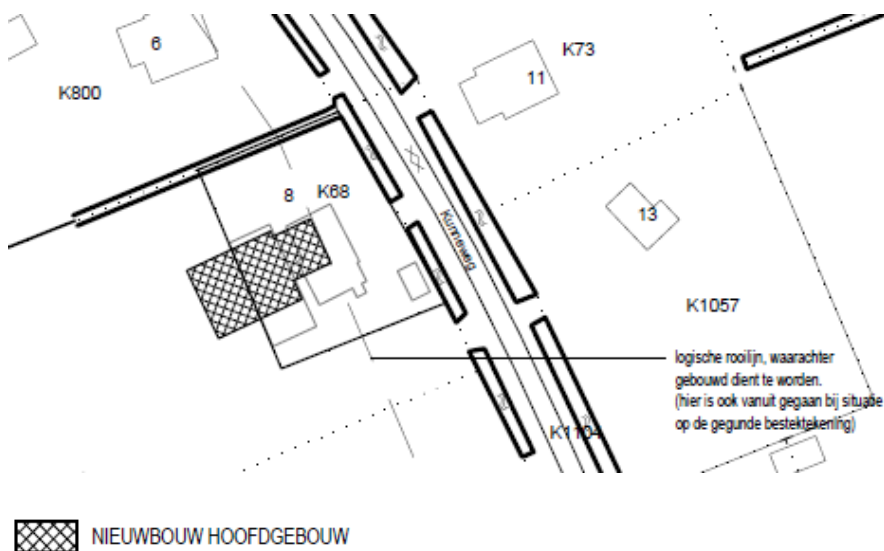
3.1. Gewenste situatie

Aan de Kunneweg 8 is woning met een recreatieappartement toegestaan. De woonbestemming is in vergelijking met de woonbestemmingen in de directe omgeving klein. In de huidige woonbestemming is weinig ruimte om het perceel naar wens in te richten en om bijgebouwen te plaatsen.

Het voornemen is om de bebouwing te slopen en een nieuwe woning te realiseren die een kwartslag wordt gedraaid ten opzichte van het bouwvlak (zie figuur 3.1). Hierdoor is een aanpassing van het bouwvlak benodigd, dat met dit bestemmingsplan wordt geregeld. In de nieuwe situatie wordt de voorgevel van de woning op de Kunneweg georiënteerd. Dit heeft tot gevolg dat het hoofdgebouw gedeeltelijk op de agrarische bestemming komt te liggen. Daardoor vindt er met dit bestemmingsplan ook een wijziging plaats van een gedeelte van de agrarische bestemming naar wonen. Door deze vergroting van de woonbestemming, zijn er meer mogelijkheden om het perceel naar wens in te richten al dan niet met bijgebouwen. Het vergroten van de woonbestemming van het perceel is goed passend in de omgeving, omdat de meeste percelen beschikken over een grote woonbestemming.

Het voornemen is om aan de achterzijde van het hoofdgebouw twee bijgebouwen te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt de woonbestemming verder naar het westen doorgetrokken, zodat deze bijgebouwen binnen de woonbestemming vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Deze bijgebouwen zullen voldoen aan de regels voor vergunningsvrij bouwen. De bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de woonbestemming.

Het bouwvlak wordt met voorliggend plan alleen gedraaid en niet vergroot, waardoor de maximale bebouwingsmogelijkheden voor het hoofdgebouw niet wijzigen. De maximale goot- en bouwhoogte blijven ook gelijk: respectievelijk 3,5 en 10 meter. De dakhelling van het hoofdgebouw wordt tussen de 30 en 60 graden. Omdat de bestemming Wonen verder naar het westen wordt doorgetrokken, kan er wel een groter oppervlak aan vergunningsvrije bijgebouwen gerealiseerd worden. De oppervlakte van de vergunningsvrije bijgebouwen wordt maximaal 150 m².



Figuur 3.1.: toekomstige situatie

Navolgend volgen enkele schetsen van de gewenste woning (figuur 3.2). Voor deze woning (dezelfde schetsen) is in 2003 een bouwvergunning verleend (bijlage 6). Met voorliggend bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt het bouwvlak een kwartslag te draaien. De woning zal opnieuw vergund moeten worden.



Figuur 3.2.: gevelaanzichten

3.2. Stedenbouwkundige inpassing

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan “Hoorn en De Duunt” is over Hoorn aangegeven dat het een “wegdorp” is met een patroon van lintbebouwing langs de doorgaande weg (wegdorpenlandschap). Het wegenpatroon is kenmerkend: de oost-westgerichte hoofdwegen (Dorpsstraat en Duinweg) en de haaks daarop gelegen wegen naar de binnenduinrand en de polder. De Kunneweg is één van de haaks gelegen wegen op de Dorpsstraat.

Aan beide zijden van de Kunneweg bevinden zich vrijstaande woningen. Deze staan op ruime percelen. Veel woningen zijn afgeschermd door randbeplanting aan weerszijden van de Kunneweg.

De bebouwingsstructuur in Hoorn wordt gekenmerkt door bebouwing met een lage gootlijn en nokrichtingen die hoofdzakelijk loodrecht op de weg staan. De kerk vormt een beeldbepalend element in het dorp. De bebouwingskarakteristiek van de woningen en andere gebouwen wordt gekenmerkt door een grote mate van vrijstaande individuele bouw.

Het oorspronkelijk agrarische karakter van het dorp is qua bedrijvigheid grotendeels verdwenen. Enkele bedrijven die nog in het dorp gevestigd zijn, zijn bijvoorbeeld de paardenhouderij aan de Dorpsstraat 20 en de hoefsmederij aan de Dorpsstraat 50a. Voor een belangrijk deel is de bedrijvigheid in het dorp tegenwoordig gericht op recreatie en toerisme, en in het bijzonder op de verblijfsrecreatie. Er zijn verschillende kampeerterreinen en er is één recreatiewoningengebied (De Duunt). Daarnaast worden in veel woningen recreatieappartementen verhuurd en is er bij sommige woningen sprake van een losstaand recreatieverblijf.

Verspreid over Hoorn, alsmede in de directe omgeving van Hoorn zijn er meerdere hotels, café's en restaurants. Tot slot zijn er nog enkele winkels en fietsverhuurbedrijven aanwezig in Hoorn.

Aan de Kunneweg 8 is reeds een woning toegestaan. Het voornemen is deze verouderde woonboerderij te slopen en nieuw te bouwen in de typische eilander stijl (zie figuur 3.2). Er is bewust voor gekozen om in deze oude stijl te herbouwen, zodat de woning aansluit op de overige bebouwing in Hoorn.

Door het bouwvlak 90 graden te draaien kan de woning gebouwd worden met de kopgevel evenwijdig aan de Kunneweg. Dit is in lijn met de meeste bebouwing aan de Kunneweg en in het dorp Hoorn. Daarnaast komt de voorgevelrooilijn verder naar achteren te liggen, meer op één lijn met de overige

bebouwing aan de Kunneweg (zie figuur 3.1). De nieuwe situering van de woning past dan ook goed in de bebouwingsstructuur van de Kunneweg en van de kern Hoorn.

3.3 Duurzaamheidsmaatregelen

Gedacht wordt aan het plaatsen van zonnepanelen en een warmtepomp. De zonnepanelen zullen zoveel mogelijk op de bijgebouwen worden geplaatst en eventueel op het hoofdgebouw. Omdat er opnieuw een omgevingsvergunning aangevraagd zal moeten worden, zal een hogere isolatiewaarde gerealiseerd worden dan hetgeen gebouwd kan worden ingevolge de verleende vergunning uit 2003. In 2003 is uitgegaan van een rc-waarde van 3,0 voor het dak, de gevel en de vloer. Het voornemen is om nu uit te gaan van een rc-waarde van 6,0 voor het dak, 4,5 voor de gevel en 3,5 voor de vloer in de huidige plannen. De woning zal dan ook goed geïsoleerd opgeleverd worden. Voorts zal voldaan worden aan de landelijke eisen omtrent duurzaamheid.

4. Beleid

4.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. Relevant voor het voorliggende plan zijn:

Nationaal belang 10

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

De Waddenzee is aangewezen als natuurlijk UNESCO-werelderfgoedgebied (figuur 4.1). Verder is de handhaving van het vrije zicht op de horizon ten noorden van de kust van Terschelling als nationaal belang aangemerkt (figuur 4.1). Specifiek voor de landschappelijke kwaliteiten op de Noordzee handhaaft het Rijk het vrije uitzicht op de horizon vanaf de kust tot 12 zeemijl conform het Nationaal Waterplan en borgt dit in het Barro. Ook vallen de rijksmonumenten onder 'nationaal belang 10' (figuur 4.1).



Figuur 4.1.: uitsnede kaart erfgoed SVIR

Het plan leidt niet tot aantasting van de Waddenzee. De afstand van het plangebied tot de begrenzing van de Waddenzee bedraagt tenminste 1.100 meter. Omdat de nokhoogte van het nieuwe gebouw maximaal 10 meter zal bedragen, zal het gebouw vanaf de Waddenzee niet te zien zijn. Het gebouw bevindt zich tussen andere woningen. Bovendien is er in de huidige situatie ook al een woning aanwezig. Het plan voorziet in het 90° draaien van het bouwvlak en het vergroten van de woonbestemming richting het westen toe.

Evenmin leidt het plan tot aantasting van het vrije zicht op de horizon ten noorden van de kust van Terschelling.

Het dichtstbijzijnde rijksmonument bevindt zich op een afstand van 40 meter van het nieuw te bouwen hoofdgebouw (zie paragraaf 5.3). Gelet op het voorgaande is het plan niet in strijd met bovengenoemd nationaal belang.

Nationaal belang 11

Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. In internationaal verband heeft Nederland zich met het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrictlijn (Natura2000) gecommitteerd aan

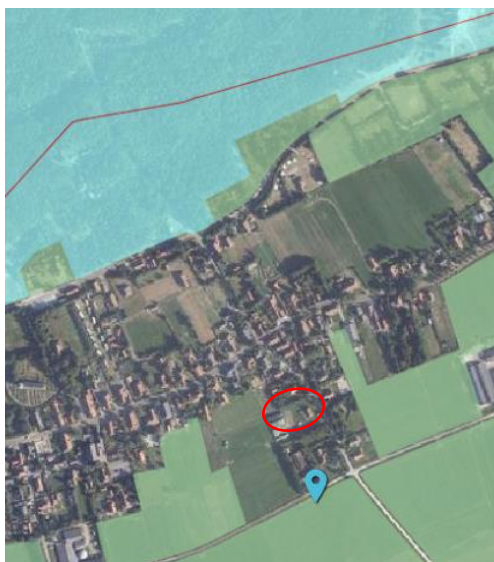
afspraken over soorten (flora en fauna) en leefgebieden van soorten (habitats). De herijkte nationale ecologische hoofdstructuur, nu NNN (Natuurnetwerk Nederland) geheten, is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit.

Op de kaart die is opgenomen in het SVIR is aangegeven dat het plangebied gelegen is buiten de nationale herijkte ecologische hoofdstructuur (EHS¹) op land (figuur 4.2). Vanaf 2013 is Natuurnetwerk Nederland de naam voor de EHS van Nederland.

De afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied 'Duinen Terschelling', ten noorden van het plangebied, bedraagt ruim 300 meter. De afstand van het plangebied tot Natura2000-gebied 'Waddenzee', ten zuiden van het plangebied, bedraagt ongeveer 1.100 meter. De afstand van het plangebied tot Natura2000-gebied 'Noordzeekustzone' bedraagt meer dan 2.000 meter.

In het ecologisch onderzoek dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is verricht² is geconcludeerd dat het plangebied geen deel uitmaakt van Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Door de uitvoering van het bestemmingsplan gaat geen oppervlak natuur verloren, evenmin is sprake van oppervlak- of kwaliteitsverlies binnen de NNN in de directe omgeving.



Figuur 4.2.: uitsnede kaart natuur SVIR

Gelet op het voorgaande is het plan niet in strijd met bovengenoemd nationaal belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De kernbepaling van deze nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, is als volgt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Aan de Kunneweg 8 is reeds een woning met recreatieappartement toegestaan. De beoogde ontwikkeling – het draaien van het bouwvlak en het vergroten van de woonbestemming – leidt niet tot een toename van het aantal woningen en kan gezien worden als een kleinschalige ontwikkeling. De

¹ De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heet nu Natuurnetwerk Nederland (NNN)

² **Zuhmkehr Ecologisch adviesbureau:** Een ecologische beoordeling van de sloop van Kunneweg 8 te Hoorn Terschelling en de bouw van een nieuwe woning op de kavel, maart 2019 (bijlage 3)

wijzigingen worden niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1.6. tweede lid, aanhef en onder a van het Bro.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.



Figuur 4.3.: begrenzing Waddenzee en Waddengebied in het Barro

Binnen het Barro zijn regels opgenomen voor de Waddenzee en het Waddengebied. Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding "Waddengebied" (figuur 4.3).

De voor dit plan relevante bepalingen in het Barro is de volgende:

Artikel 2.5.12 (bebouwing in het waddengebied)

Onverminderd hetgeen elders in dit besluit is bepaald ter zake van bebouwing, stelt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het Waddengebied, dat het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk maakt:

- a. *in het stedelijk gebied: regels die ertoe strekken dat de maximaal toelaatbare bouwhoogten aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing, en*
- b. *buiten het stedelijk gebied: regels die ertoe strekken dat de maximaal toelaatbare bouwhoogten alsmede de aard of de functie van nieuwe bebouwing passen bij de aard van het omringende landschap.*

De Kunneweg 8 is gelegen binnen stedelijk gebied. In het vigerend bestemmingsplan dat geldt voor de kern Hoorn is de maximale toelaatbare bouwhoogte binnen de bestemming wonen 10 meter. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning zal 7,7 meter bedragen en sluit daarmee aan bij de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de bestaande bebouwing. In de regels is bepaald dat de maximale hoogte 10 meter zal bedragen. Aan de bepaling van het Barro wordt dan ook voldaan.

Voorts bevat het Barro in titel 2.10 regels voor het Natuurnetwerk Nederland. Naar de eventuele gevolgen van het plan voor het Natuurnetwerk Nederland is onderzoek gedaan. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.8.

4.2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de Romte'

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 13 december 2006 het Streekplan voor Fryslân vastgesteld. Het plan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete karakter van gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

Wonen op de Waddeneilanden

Voor de Waddeneilanden vindt de provincie het belangrijk dat er ruimte is voor 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.

Aan de Kunneweg 8 is al een woning toegestaan en aanwezig. Deze verouderde woning zal worden gesloopt en plaatsmaken voor een nieuwe woning die anders wordt gesitueerd op het perceel. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen of een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan is dan ook niet in strijd met het beleid over wonen op de Waddeneilanden.

Landschap

Over landschap is aangegeven dat de provincie inzet op het instandhouden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden in de provincie. Dit is verder uitgewerkt in "Grutsk op 'e Romte". Verwezen wordt naar de betreffende tekst in Grutsk op 'e Romte.

Cultuurhistorie

Inzake cultuurhistorie is aangegeven dat de provincie ernaar streeft om de belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten en waarden in onze provincie in stand te houden en waar mogelijk verder te ontwikkelen. In paragraaf 5.3 is nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Grutsk op é Romte

'Grutsk op é Romte' (2014) is een thematische structuurvisie waarin bepaald is welke landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciale betekenis zijn. In een stappenplan is aangegeven hoe Grutsk op é Romte gebruikt dient te worden. Wanneer bij een ruimtelijke opgave deze structuurvisie wordt gebruikt, kunnen de volgende vier stappen doorlopen worden.

Stap 1: raadplegen van de "Top 10"

Allereerst dient de "Top 10" geraadpleegd te worden. In deze "top 10" zijn de gebiedsoverschrijdende landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang genoemd, en zijn hiervoor adviezen geformuleerd. De belangrijkste provinciale structuren die betrekking hebben op het plangebied zijn:

1. de verscheidenheid aan landschapstypen, overgangszones en contrasten daartussen;
2. grootschalige openheid en weidsheid;
3. het Waddensysteem.

Aan de Kunneweg 8 (binnenstedelijk gebied) is al een woning toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt het bouwvlak een kwartslag gedraaid en wordt de woonbestemming groter richting het westen. De gebiedsoverschrijdende landschappelijke en cultuurhistorische structuren hebben geen betrekking op kleinschalige ontwikkelingen als deze.

Stap 2: raadplegen van het relevante deelgebied en de daarin aanwezige provinciale belangen

Terschelling ligt in het deelgebied 'Waddengebied'. Voor het Waddengebied zijn een aantal provinciale belangen aangewezen. De provinciale belangen die van toepassing zijn op het plangebied zijn weergegeven in tabel 4.1.

	Provinciaal belang
2.	De 'losse' ligging van de eilanden als wezenlijke karakteristiek, waardoor de eilanden één eigen natuur en cultuur ontwikkelen en ontwikkeld hebben (maatschappelijk/ cultureel). Deze solitaire ligging is ook bepalend voor de vorm(ing) van de kustlijn (ruimtelijk).
4.	De jonge zeepolders met bebouwing (dorpen) op de hogere delen, plaatselijk zelfs op terpen. Eendenkooien in en aan de rand van de polder als groene eilanden in de openheid. Op Ameland en Schiermonnikoog zijn in de polders een aantal erven ontstaan. Op Terschelling is dit nauwelijks aan de orde en wordt de polder vooral gekenmerkt door een aantal eendenkooien, die als groene puntverdichtingen in de openheid liggen.

Tabel 4.1.: Grutsk op 'e Romte: provinciale belangen

Met de vergroting van de woonbestemming en de draaiing van het bouwvlak worden provinciale belangen van het Waddengebied niet aangetast. De losse ligging van de eilanden wordt niet aangetast. Bovendien is er binnen het plangebied reeds van oorsprong bebouwing aanwezig, die aansluit op de van oudsher aanwezige bebouwing.

Stap 3 en 4: raadplegen van het advies per provinciaal belang en analyse van de eigenschappen van de locatie

De adviezen in Grutsk op 'e Romte die voor de betreffende provinciale belangen zijn gegeven zijn weergegeven in tabel 4.2.

Advies per provinciaal belang	
2.	De uniciteit van de eilanden respecteren, zowel cultureel als ruimtelijk. Bij ontwikkelingen ervoor zorgen dat verscheidenheid en losse ligging bepalend zijn bij de planvorming.
4.	Versterken en behouden van de open polders op de eilanden, waarbij de identiteit van ieder eiland hierbij leidend is (de puntverdichtingen in de polders op Ameland en Schiermonnikoog manifesteren zich anders dan in de polders van Terschelling). In het algemeen geldt dat het toevoegen of aaneenschakelen van bebouwing of beplanting in de open polders niet gewenst is. Open houden van de open ruimten tussen de dorpen, zodat het ritme van de dorpen op hogere ruggen in stand blijft. De fijnmazige dorpsstructuur benutten als onderlegger bij nieuwe ontwikkelingen. Respecteren van de maat en schaal van de bestaande bebouwing, bebossing, duinen en infrastructuur rond de dorpen door nieuwbouw daarop aan te passen.

Tabel 4.2.: Grutsk op 'e Romte: advies per provinciaal belang

Ad 2. Het plan bestaat uit het vergroten van de woonbestemming en het draaien van het bouwvlak. Er worden geen woningen toegevoegd. De woning wordt in lijn met de bestaande bebouwing gerealiseerd (zie paragraaf 3.2).

Ad 4. Het project betreft een nieuwe inpassing van een woning op een locatie waar al een woning is toegestaan. Er is reeds bebouwing aanwezig op het perceel. De goothoogte van de nieuwe woning sluit aan bij de goothoogte van de omliggende bebouwing. De open ruimte in de polder of tussen de dorpen wordt niet aangetast.

Ten behoeve van onderhavig plan zijn de Famke, de cultuurhistorische waardenkaart en de landschapskaart geraadpleegd. Beoordeeld is wat de gevolgen van het plan zouden kunnen zijn op deze waarden. De resultaten hiervan zijn beschreven in paragraaf 5.3. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Gebleken is dat geen van deze waarden door de uitvoering van het plan wordt geschaad.

De conclusie is dat dit plan in overeenstemming is met de provinciale belangen en dat de adviezen die in Grutsk op 'e Romte genoemd zijn, zijn opgevolgd.

Verordening Romte Fryslân 2014 (VR 2014)

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de 'Verordening Romte Fryslân' vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.



Figuur 4.4.: Verordening Romte Fryslân 2014

De planlocatie ligt buiten de begrenzing van bestaand bebouwd gebied (figuur 4.4). De relevante artikelen zijn in tabel 4.3 in de middenkolom opgenomen. In de rechterkolom is opgenomen op welke wijze hier rekening mee is gehouden.

Artikel	Inhoud	Plantoetsing
Bundeling algemeen		
Art. 1.1.1, 1 ^e en 2 ^e lid	In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking van het eerste lid kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan.	Het plangebied betreft een zeer beperkte uitbreidingslocatie in het landelijk gebied. Het plangebied sluit aan twee zijden direct, en aan een zijde indirect aan bij stedelijk gebied.
Hergebruik vrijkomende niet-agrarische bebouwing		
1.2.1, 1 ^e lid	In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen.	Er is sprake van een nieuwe stedelijke functie in de zin van de VR 2014. Een bestaande woning wordt vervangen.
1.2.1, 2 ^e lid	Bij hergebruik als bedoeld in het eerste lid kan op het perceel onder andere wonen worden toegestaan	Hieraan wordt voldaan.
1.2.1, 3 ^e lid	Bij een functie als bedoeld in het tweede lid kan enige aanvullende nieuwbouw worden toegestaan mits deze wat betreft omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.	Het bouwvlak blijft even groot, waardoor het hoofdgebouw niet groter kan worden dan reeds is toegestaan. De vergunningsvrije bouwmogelijkheden worden door de vergroting van de woonbestemming iets verruimd, maar zijn conform de regels voor vergunningsvrij bouwen altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
1.2.1, 4 ^e lid	Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen en aanvullende nieuwbouw worden in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels gesteld, dat: <ul style="list-style-type: none"> a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven; b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving c. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. 	Ad a. hieraan wordt voldaan, er wordt geen karakteristieke of monumentale bebouwing gesloopt; Ad b. Hieraan wordt voldaan, zie hoofdstuk 3; Ad c. Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 5.7 (bedrijven en milieuzonering).
Saldoregeling woningen		
.5.1, 1 ^e lid	In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kan een nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan in geval van verplaatsing of vervanging van een aldaar bestaande woning, indien: <ul style="list-style-type: none"> a. per saldo het aantal woningen in het landelijk gebied gelijk blijft of afneemt, en b. in geval van vervanging de bestaande woning wordt gesloopt, en in geval van verplaatsing de locatie van de woning aan de woonbestemming wordt onttrokken, en c. het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen, dan wel niet meer dan het oppervlak van de bestaande woning inclusief de bestaande bijgebouwen indien dit oppervlak meer bedraagt dan 300 m², en d. de nieuwe woning qua omvang en uitstraling wordt ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. 	Ad a. Het aantal woningen blijft gelijk; Ad b. de bestaande woning wordt gesloopt, de nieuwe woning wordt op hetzelfde perceel teruggebouwd en deels ook op dezelfde plek als de huidige woning; Ad c. Het oppervlak van het bouwvlak wordt niet vergroot, dus de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw blijven gelijk (ca. 200 m ²). De oppervlaktemaat voor de bijgebouwen zal worden overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Ad. d. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.
1.5.1, 2 ^e lid	Het eerste lid is niet van toepassing op een karakteristiek gebouw, tenzij de bouwtechnische en functionele staat van het gebouw zodanig slecht is dat doelmatig hergebruik daarvan redelijkerwijs niet reëel is.	Kunneweg 8 is geen rijksmonument, gemeentelijk monument of in het bestemmingsplan aangegeven als karakteristiek gebouw. Kunneweg 8 is in de geldende welstandsnota (2008) niet aangegeven als een karakteristiek gebouw.

Tabel 4.3.: toets aan de Verordening Ruimte

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan het bepaalde in de VR 2014.

4.3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan “Terschelling voorbij 2000” (2001)

Algemeen uitgangspunt is ‘eilander toerisme in symbiose met natuur, landschap, cultuur (historie) en lokale bevolking’. De gemeente kiest nadrukkelijk voor het in standhouden van het eigen eilander karakter en de authenticiteit, gekoppeld aan verantwoorde en beheersbare groei. Met betrekking tot wonen gaat de gemeente ervan uit dat er wordt gebouwd ten behoeve van de huisvesting van mensen die sociaal en economisch aan Terschelling gebonden zijn en dat daarbij rekening wordt gehouden met een verdere daling van de gemiddelde woningbezetting. Het woonbeleid is verder uitgewerkt in het Woonplan Terschelling 2019.

De nieuwe indeling van de bebouwing op het perceel aan de Kunneweg 8 is passend binnen het structuurplan. De nieuwe woning die de verouderde woonboerderij vervangt, wordt in de stijl van het eiland gerealiseerd. Bovendien wordt er een woning gebouwd ten behoeve van een inwoner die sociaal en economisch aan Terschelling is gebonden.

Woonvisie Terschelling 2017 – 2021 met een doorkijk naar 2025

De woonvisie is vastgesteld door de raad van de gemeente Terschelling op 17 oktober 2017. De Terschellinger woningmarkt is net als die op de andere Waddeneilanden een specifieke markt die op veel punten sterk afwijkt van die van Friesland. De prijzen van koopwoningen zijn hoog en daardoor voor veel starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen onbereikbaar. De m² prijs voor koopwoningen is een van de hoogste van Nederland. De wachtlijsten in de sociale huursector zijn lang. Hierdoor is de doorstroming op de woningmarkt zeer gering. Er wordt gestreefd om dit tekort weg te werken door verschillende woningbouwprojecten te ontwikkelen.

Het plan voorziet in een wijziging van de situering van de bebouwing op het perceel aan de Kunneweg 8. In de huidige situatie is één woning met recreatieappartement toegestaan. In de nieuwe situatie is hetzelfde toegestaan, maar dan anders gesitueerd op het erf. Er worden dan ook geen woningen toegevoegd. Dit plan van geringe omvang is niet in strijd met de woonvisie.

Toeristische toekomstvisie Terschelling (2007)

De gemeente Terschelling heeft een toeristische toekomstvisie opgesteld. In de huidige en toekomstige situatie is er in pandig een recreatieappartement toegestaan in de woning, waardoor aan deze visie getoetst wordt.

Daarover zegt de visie het volgende. De gemeente wil iedereen in het buitengebied de mogelijkheid bieden om appartementen te realiseren in zijn of haar woning. Dit is destijds gekoppeld aan de bestaande woningen. In nieuwbouwsituaties kan deze mogelijkheid leiden tot een vraag om grotere woningen. De gemeente Terschelling is van oordeel dat deze lijn prima aansluit bij het algemene beleidsuitgangspunt van de toeristische visie.

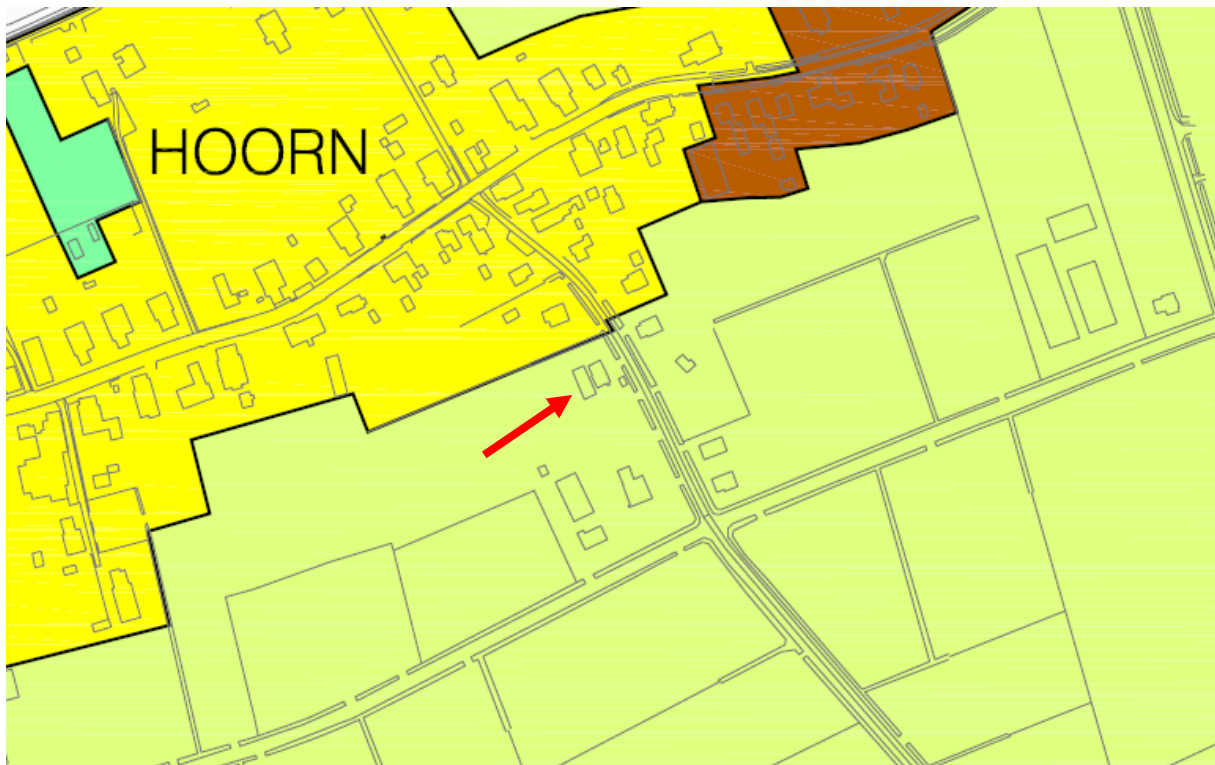
Omdat er in de huidige en toekomstige situatie de mogelijkheid wordt geboden een recreatieappartement te realiseren, zijn er geen veranderingen die belang zijn in het kader van de toeristische visie. De woning wordt groot genoeg gebouwd om een recreatieappartement te kunnen realiseren. Er is geen strijdigheid met deze visie.

Welstandsnota 2008

De welstandsnota is vastgesteld op 23 mei 2008. Met deze welstandsnota wil het gemeentebestuur van Terschelling het welstandsoverzicht voor iedereen inzichtelijk en begrijpelijker maken. Op grond van de aanwezige stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de te verwachten ontwikkelingen in de gemeente worden voor verschillende deelgebieden specifieke criteria over de uiterlijke verschijningsvorm van nieuwe of bestaande bouwwerken geformuleerd.

Zoals blijkt uit de kaart van de welstand (figuur 4.4), ligt het plangebied binnen deelgebied 2: ‘Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing’. Dit gebied wordt gekenmerkt door het open poldergebied met daarin enkele buurtschappen en verspreide losse bebouwing. De bebouwing

vertegenwoordigt globaal genomen een historisch tijdsbeeld, waarbij overwegend traditionele bouwstijlen te herkennen zijn.



DEELGEBIEDEN

- 1 Natuurgebieden en strandovergangen
- 2 Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing
- 3 Waardevol dorpsgebied A (West en Midland)
- 4 Waardevol dorpsgebied B (Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend)
- 5 Lintbebouwing
- 6 Dorpsuitbreidingen tweede helft vorige eeuw
De zuidrand van Midland
- 7 Actuele uitbreidingen
- 8 Bedrijventerrein
- 9 Havengebied
- 10 Recreatiewoningen
A Duingebied
B Binnenduinrand
C De zes van Hoorn
- 11 Recreatieterreinen

Figuur 4.4.: uitsnede kaart Welstand, met aanduiding plangebied

Deelgebied 2 kent de volgende welstandscriteria.

Algemeen

- een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie.

Ruimte

- open poldergebied met de buurtschappen en verspreide losse bebouwing;
- een gevarieerd bebouwingsbeeld, met enerzijds traditionele bouwstijlen en anderzijds ook meer eigentijdse gebouwen.

Plaatsing

- richting ten opzichte van de weg: wisselend;

- afstand ten opzichte van de weg: wisselend;
- de specifieke locatiegebonden context wordt als leidraad voor de beoordeling van de plaatsing gehanteerd;
- vrijstaande gebouwen;
- bijgebouwen en aan- en uitbouwen nemen een ondergeschikte positie in en zijn meestal achter de voorgevelgrens geplaatst.

Hoofdvorm

- hoofdgebouwen, overwegend enkelvoudige bouwmassa in één bouwlaag met kap;
- wisselende kapvorm, het zadeldak komt veel voor. De traditionele boerderijen hebben aan de achterzijde een schilddak
- bijgebouwen hebben vaak een met het bijbehorende hoofdgebouw verwante hoofdvorm, en zijn in afmeting aan dat hoofdgebouw ondergeschikt. Ook een meer neutrale vorm komt soms voor;
- Aan- en uitbouwen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

Aanzichten

- meerzijdige oriëntatie op de openbare ruimte;
- traditionele bebouwing: verticale gevelindeling;
- eigentijdse bebouwing: wisselende compositie en indeling van de gevels.

Opmaak

- traditioneel vormgegeven bebouwing;
- genuanceerd geel gebakken gevelstenen;
- gebakken pannen, rood en in sommige gevallen gesmoord.
- kozijnen, ramen en deuren van hout of kunststof uitgevoerd in renovatieprofiel;
- de detaillering is traditioneel;
- voor de traditionele boerderijen is de detaillering overeenkomstig de kenmerken van de 'Terschellinger boerderij';
- de eigentijdse vormgegeven bebouwing kenmerkt zich door wisselende materiaal- en kleurtoepassing in harmonie met de traditionele bouwwijze;
- bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige en/of roodachtige bakstenen of uit hout in een dekkende groene of bruine kleur. Daken met gebakken rode of gesmoorde pan. Bij platte daken veelal antracietkleurig mastiek.

Planspecifiek

De woning komt op een perceel te staan waar al een woning is toegestaan. Voorliggend plan is dan ook in lijn met de beleidsintentie voor deze locatie. Er wordt een vrijstaande woning toegestaan. Deze wordt gebouwd in traditionele bouwstijl. De woning is passend binnen de omgeving, de omgeving die gekenmerkt wordt door vrijstaande bebouwing op grote percelen. De bijgebouwen worden achter de voorgevelgrens geplaatst en zullen een ondergeschikte positie innemen. De woning komt te bestaan uit één bouwlaag met kap. De detaillering is overeenkomstig de kenmerken van de 'Terschellinger boerderij'. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen wordt een compleet bouwplan ingediend dat getoetst kan worden door Welstand.

5. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op de omgevingsaspecten. Uit deze omgevingsaspecten moet blijken wat de invloed van het plan op de omgeving is en of het plan ruimtelijk inpasbaar is.

5.1. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

In november 2003 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed Deelnota Archeologie 2004-2007 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE, figuur 5.1) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen.

De FAMKE bestaan uit twee provinciedekkende advieskaarten; één voor de periode 'steentijd - vroege bronstijd' en één voor de periode 'ijzertijd - middeleeuwen'.

De adviezen die voor de verschillende zones in Fryslân gegeven worden, variëren van 'streven naar behoud' tot 'geen nader onderzoek nodig'. Deze adviezen geven aan welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om op een verantwoordelijke manier om te gaan met het bodemarchief in een nieuw te maken ruimtelijk plan.



Figuur 5.1.: uitsnede Friese Archeologische monumenten kaart

De FAMKE geeft voor de periode **steentijd - vroege bronstijd** aan dat nader onderzoek op Terschelling voor deze periode niet noodzakelijk is. Voor de periode **ijzertijd - middeleeuwen** ligt het plangebied binnen de aanduiding "karterend onderzoek 1 (Middeleeuwen)". In gebieden met deze aanduiding kunnen zich archeologische resten bevinden uit deze periode. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 193,11 m². De oppervlakte van beide bijgebouwen bedraagt ca 150 m². De oppervlakte van de ingreep blijft daarmee onder de 500 m². Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie Fryslân is door De Steekproef een archeologisch

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd³. Het selectie-advies uit dit onderzoek luidt als volgt: “Aangezien de resultaten van het onderzoek geen eenduidige aanwijzingen hebben opgeleverd voor een archeologische vindplaats en de bodem voor een groot deel is verstoord, adviseren wij om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen en het terrein vrij te geven.”

Conclusie

Door de uitvoering van het plan wordt het archeologisch belang niet geschaad.

5.2. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Onderzoek

Een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden in 2002⁴. De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt: “Resumerend kan worden gesteld dat de bodem op de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen. In de ondergrond en het grondwater zijn maximaal enkele licht verhoogde gehalten/concentraties gemeten (boven de streefwaarden). Deze concentraties zijn dusdanig dat, ons inziens, geen risico’s voor de volksgezondheid en het milieu zijn te verwachten.

Als zodanig is er ons inziens op basis van de onderhavige onderzoeksresultaten, milieuhygiënisch gezien, geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw op het perceel.”

Omdat dit onderzoek verouderd is, zal voor de omgevingsvergunning voor bouwen te zijner tijd een vernieuwd bodemonderzoek opgesteld worden.

Conclusie

Uit bovengenoemd onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn in relatie tot de bestemming van het terrein. De bodemkundige kwaliteit staat niet in de weg aan de uitvoering van dit plan.

5.3. Cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Cultuurhistorische waarden

Door de provincie Fryslân is een cultuurhistorische kaart opgesteld. Op deze kaart zijn de aardkundige, archeologische, historisch- geografische en bouwhistorische structuren en elementen weergegeven. Voor het plangebied gaat het om de volgende structuren en elementen.

Aardkundig waardevol gebied: 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 krekens. De Waddeneilanden zijn als geheel aardkundig waardevol.

Geomorfologie

Het bouwplan is gelegen in de aanduiding strandwal/vervlakte duinen.

Verkaveling: type es- / esachtige verkaveling

Dit is een onregelmatige verkaveling in een beperkt gebied als gevolg van lokale natuurlijke omstandigheden (hoogteverschillen). Soms is er sprake van een strokenverkaveling rond een verhoogd rond terrein of langs een verhoogde lengteas, een rug. Dit lijken eilandjes in een andere verkavelingstructuur. De es- / esachtige verkaveling van het streekdorp Hoorn is als geheel een waardevolle verkaveling. Deze verkaveling wordt met voorliggende ontwikkeling niet aangetast.

Rijksmonumenten

Voorts is gebleken dat het dichtstbijgelegen rijksmonument gelegen is ten zuiden van het plangebied, aan de Kunneweg 12. Deze boerderij ligt op een afstand van 40 meter van de Kunneweg 8. Deze

³ **De Steekproef:** Hoorn, Kunneweg 8 (Gemeente Terschelling, Fr.), Een archeologisch Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Steekproefrapport 2019 – 10/05, oktober 2019 (bijlage 1)

⁴ **Tauw,** verkennend bodemonderzoek t.p.v. de Kunneweg 76 te Hoorn (Terschelling), projectnummer 4235231, datum 9 juli 2002 (bijlage 2)

woonboerderij wordt omgeven door erfbeplanting. Tussen de Kunneweg 12 en de Kunneweg 8 ligt verder nog een perceel dat een agrarische bestemming zal blijven behouden. Door de uitvoering van onderhavig plan wordt het rijksmonument dan ook niet geschaad, omdat de zichtlijnen vanaf en naar het rijksmonument niet wijzigen.

Conclusie

Met de draaiing en vergroting van het bouwvlak en de vergroting van de woonbestemming worden de cultuurhistorische waarden niet onevenredig geschaad.

Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

Landschappelijke waarden

Door de provincie is een landschapstypenkaart opgesteld. Onderhavig plan ligt binnen de aanduiding 'jonge zeekleipolder' (figuur 5.2). Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de waarden die aan deze landschapstypen zijn toegekend. De openheid is een belangrijke waarde van de polder.

In de huidige situatie is er al een woning toegestaan op het perceel. Er bevindt zich een woonboerderij, enkele bijgebouwen en de opslag van plastic verpakt ruwvoer. Daarnaast wordt het perceel omringd door erfbeplanting. Met de sloop van de bebouwing en nieuwbouw van de woning, wordt deze openheid dan ook niet aangetast.



jzp: jonge zeeklei polder

Figuur 5.2.: provincie Friesland landschapstypenkaart

Stedenbouwkundige waarden

In de lintbebouwing langs de Kunneweg staan vrijwel uitsluitend vrijstaande woningen, uitgevoerd in de eilander bouwstijl. De Kunneweg is een smalle weg met aan weerszijden houtopstanden. De woningen staan overwegend met de korte zijde naar de weg.

Onderhavig plan sluit hierbij aan. De boerderij zal worden uitgevoerd als een karakteristieke Terschellinger boerderij, zoals deze nu ook aanwezig is. Het wegprofiel en de houtopstanden worden door de uitvoering van het plan niet aangetast. De nokrichting haaks op de weg sluit aan bij de overige nokrichtingen langs de Kunneweg. Een bouwwerk voor de voorgevelrooilijn zal worden verwijderd. Dit is positief voor de stedenbouwkundige waarden. Ook komt door de uitvoering van het plan de voorgevel meer in lijn te liggen met de omringende voorgevels.

Conclusie

Het plan is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

5.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op Terschelling komen geen bedrijven voor die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen. Dat geldt evenmin voor de bedrijven in het dorpsgebied van Hoorn en De Duunt. Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, is er op Terschelling geen sprake van een knelpunt wat betreft externe veiligheid.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleiding vindt slechts op één locatie plaats. Van het vaste land naar het eiland loopt een gasleiding, die bij Oosterend op het eiland uitkomt. Rondom deze gasleiding geldt een veiligheidszone die bij nieuwe ontwikkelingen in acht moet worden genomen." Deze gasleiding ligt echter op ca 2,8km afstand van het plangebied. De risicokaart is geraadpleegd en gebleken is dat er in de nabijheid van het plangebied geen risico's te verwachten zijn.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van dit plan.

5.5. Geluid

Wegverkeerslawaai

Wegverkeerslawaai wordt geregeld in de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag in beginsel niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Deze bedraagt 48 dB. Het plangebied ligt aan het einde van de Kunneweg, een doodlopende weg. De afstand van de gevel van de woonboerderij tot de Dorpsstraat, een 50 km/uurweg, bedraagt ca 100 m. Daartussen bevindt zich woonbebouwing. Gelet hierop is het niet aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Het project zal niet leiden tot een toename van verkeer zodat onderzoek naar wegverkeerslawaai achterwege kan blijven.

Conclusie

Het wegverkeerslawaai staat niet in de weg aan de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.6. Luchtkwaliteit

Algemeen

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en rekening gehouden worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt het wettelijk kader.

Effecten van het plan op de luchtkwaliteit

Aangewezen ingevolge artikel 4, tweede lid van het "Besluit niet in betekende mate", worden woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat. Aangezien het plangebied niet meer dan één woning omvat, valt het plan onder de werking van voornoemd besluit en kan nader onderzoek achterwege blijven.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 15 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is sprake van een erg goede luchtkwaliteit.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen tot gevolg heeft.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere in de omgeving aanwezige functies. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst op hun invloed op de in het plangebied aanwezige bedrijvigheid. Hierbij wordt uitgegaan van de richtlijnen uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn het café aan de Dorpsstraat 81, het bedrijf aan de Dorpsstraat 94 en de bakker aan de Dorpsstraat 94b (zie de oranje en paarse bestemmingen in figuur 5.3). Al deze bedrijven liggen op ruim 100 meter van het plangebied. Een café valt onder milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 10 m. Ter plekke van de bedrijfsbestemming aan de Dorpsstraat 94 is een werk- en opslagplaats toegestaan. Dit valt ten hoogste in milieucategorie 3.1 (als het een werk- en opslagplaats van een aannemer of bouwbedrijf is). Daarbij hoort een richtafstand van 50 meter. Voor een bakker geldt een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 1).

Omdat de Kunneweg 8 niet binnen de richtafstand van een van de bedrijven is gelegen, kan aangenomen worden dat er ter plekke van de Kunneweg 8 een goed woon- en leefklimaat te realiseren valt. Bovendien rust er in de huidige situatie op het plangebied reeds een woonbestemming, en bevinden zich tussen het plangebied en de bedrijven meerdere woningen. Ook daarom is het niet aannemelijk dat er sprake zal zijn van enig effect vanwege bedrijven en milieuzonering.



Figuur 5.3.: omliggende bedrijven

Conclusie

Vanuit milieuzonering zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van dit plan.

5.8. Natuur

Het plan is getoetst aan de van toepassing zijnde natuurbeschermingswetgeving. Het gaat daarbij om de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De ecologische beoordeling is door Zuhmkehr Ecologisch Adviesbureau uitgevoerd⁵. Dit onderzoek kan tevens gelden als een voortoets volgens het overwegingskader van Natura2000. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt.

Met betrekking tot de **Wet Natuurbescherming** en de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen – Terschelling*, Natura2000-gebied *Waddenzee* en Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

⁵ **Zuhmkehr Ecologisch adviesbureau**. Een ecologische beoordeling van de sloop van Kunneweg 8 te Hoorn Terschelling en de bouw van een nieuwe woning op de kavel, maart 2019 (bijlage 3)

- ✓ Het plangebied valt niet binnen een Natura2000-gebied, en ligt op grote afstand van de grens van de Natura2000-gebieden.
- ✓ Er is geen sprake van externe werking van de uitvoering van het plan met significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelen binnen Natura2000-gebied.
- ✓ Significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* zijn uitgesloten.
- ✓ Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Waddenzee* zijn uitgesloten.
- ✓ Significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* zijn uitgesloten.
- ✓ De uitvoering van het plan is mogelijk zonder strijdigheid met Natura2000 en de Wet natuurbescherming. De aanvraag van een vergunning en het opstellen van een passende beoordeling is niet nodig.
- ✓ Er is geen sprake van cumulatieve effecten als gevolg van de uitvoering van het plan in relatie tot andere plannen in de omgeving.
- ✓ De uitvoering van het plan leidt niet tot een structurele toename van de stikstofuitstoot. Het plan kan worden uitgevoerd zonder overschrijding van de grenswaarde van de PAS-regeling.
- ✓ Een analyse van de stikstof-uitstoot door middel van Aeries Calculator is nodig.

In aanvulling op het ecologisch rapport is mede door de recente uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 over de PAS-regeling, aanvullend een Aeries-berekening gedaan. Hierbij is de oude en de nieuwe situatie ingevoerd. De verkeersgeneratie is buiten beschouwing gelaten, omdat de verkeersgeneratie niet wijzigt in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie.

Invoer oude situatie:

Een oudere vrijstaande woning met een uitstoot van 3,59 NO_x in kg/jaar en 0,47 NH₃ in kg/jaar.

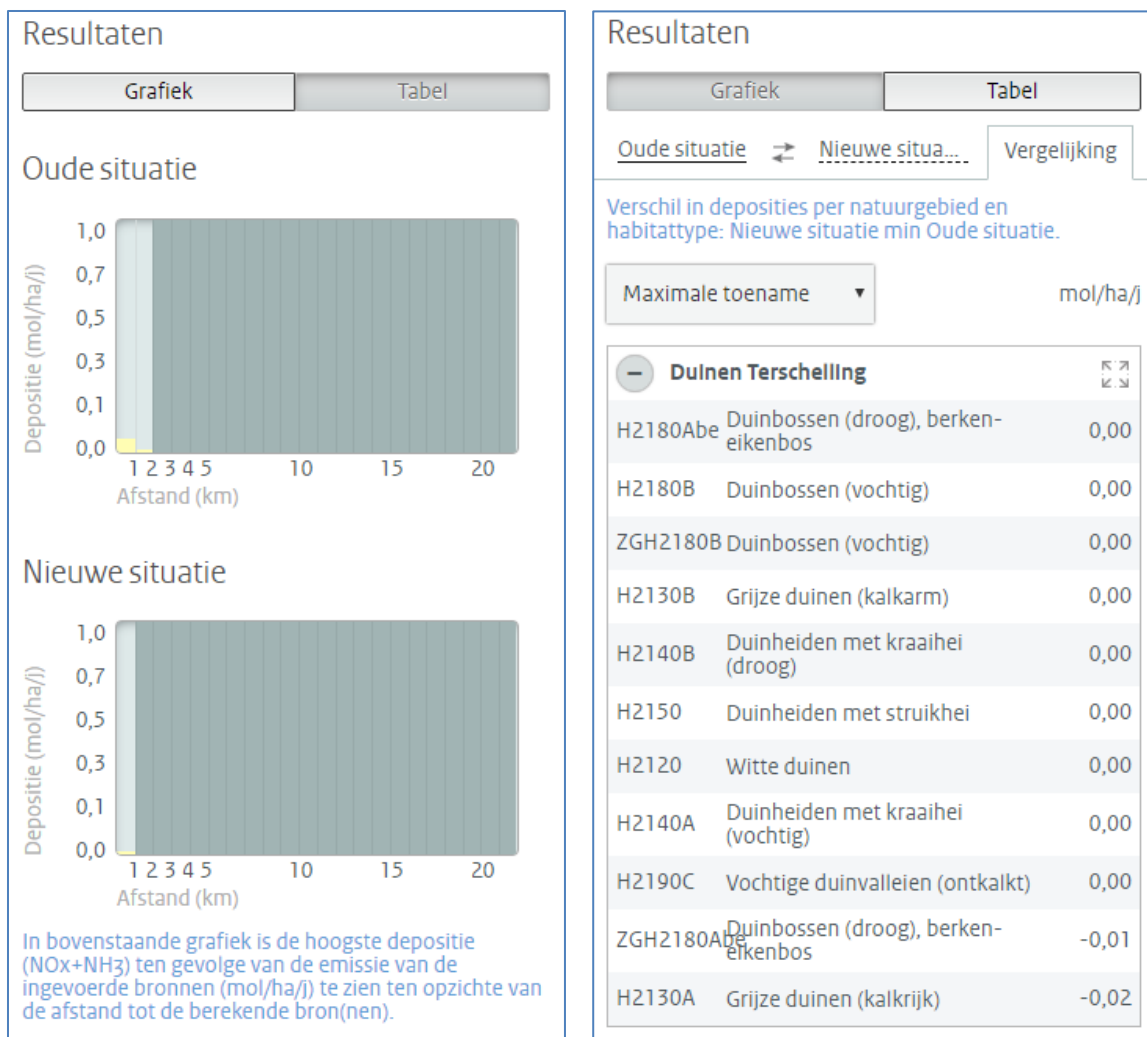
Invoer nieuwe situatie:

Een nieuwe vrijstaande woning met een uitstoot van 3,03 NO_x in kg/jaar en 0 NH₃ in kg/jaar.

Bron rekenwaarden:

https://www.aeries.nl/files/media/factsheets/emissiewaarden_aeries_def_versie_05_juli_2018.xlsx

De Aeries-calculator biedt nog geen mogelijkheid om een PDF uitdraai te maken. Navolgend worden print screens van de resultaten getoond. Concluderend kan gesteld worden dat een nieuwe vrijstaande woning minder uitstoot NO_x en NH₃ heeft dan een oudere vrijstaande woning. Er treedt dan ook een verbetering op aan de Kunneweg 8.



Met betrekking tot het **soortenbeschermingsaspect** wordt het volgende geconcludeerd:

- ✓ Er komen binnen het plangebied en in de omgeving ervan geen strikt beschermde soorten voor.
- ✓ Er zijn geen negatieve effecten voor broedvogels of voor overige beschermde soorten. Er is geen sprake van strijdigheid met de wet. Er wordt voldaan aan de *zorgplicht*.
- ✓ In het kader van *zorgvuldig handelen* wordt geadviseerd tijdens de uitvoering van het plan verstoring van broedende vogels, indien aanwezig, te voorkomen.
- ✓ Er is geen sprake van *externe werking* of van een *cumulatief effect*.
- ✓ De aanvraag van een ontheffing van de wet is niet nodig.

Het plangebied maakt geen deel uit van het **Natuur Netwerk Nederland**, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur. Er gaat geen oppervlak natuur verloren, evenmin is sprake van oppervlak- of kwaliteitsverlies binnen NNN-gebied in de directe omgeving. Compensatie of het nemen van extra mitigerende maatregelen is niet nodig.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn de plannen voor de Kunneweg 8 passend binnen de kaders van de wetgeving voor flora en fauna.

5.9. Parkeren

De gemeente Terschelling heeft een eigen parkeernormenbeleid opgesteld: de "Nota parkeernormen Terschelling 2017". Deze nota is nog niet vastgesteld, maar betreft een ontwerp nota. Deze ontwikkeling wordt getoetst aan de uitgangspunten van deze ontwerpnota.

De woning

Voor een vrije sectorwoning geldt een norm van twee parkeerplekken.

Het recreatieappartement

Voor recreatiewoningen/ recreatieverblijf bij een woning voor maximaal 7 personen geldt een parkeernorm van één parkeerplek.

Er zijn derhalve minimaal drie parkeerplaatsen benodigd. Deze zullen gerealiseerd worden op eigen terrein. Hiervoor is meer dan voldoende ruimte aanwezig.

5.10. Waterparagraaf

Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken welke waterbelangen van toepassing zijn en hoe hier in het plan rekening mee is gehouden.

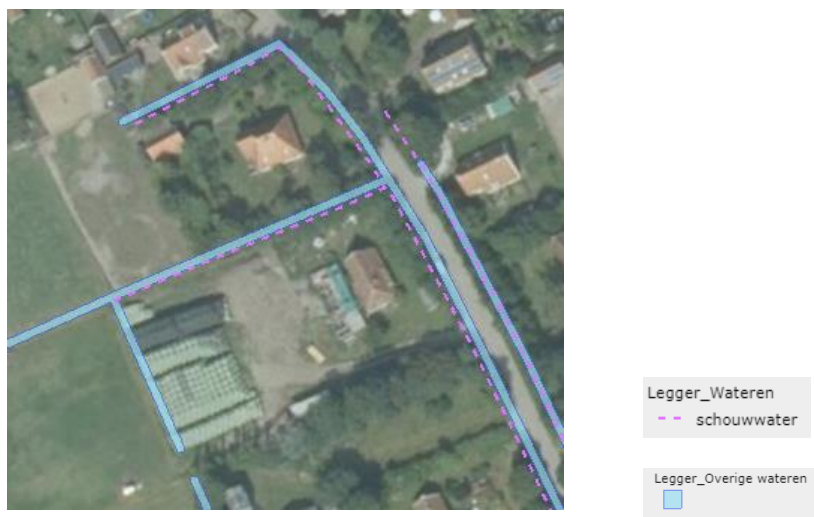
Watertoets en Wateradvies

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. In deze paragraaf zijn de wateraspecten aangegeven die specifiek op dit plan van toepassing zijn.

Op 11 maart 2019 is de digitale watertoets doorlopen⁶. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan Kunneweg 8 heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de “Leidraad watertoets.”

Leidraad watertoets

Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. In hoofdstuk 4 van de Leidraad Watertoets (de wateraspecten), staan de aandachtspunten voor alle wateraspecten omschreven waarmee rekening gehouden moet worden. Uit de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe hier in het plan rekening mee wordt gehouden. Uit hoofdstuk 4 en de legger blijkt het volgende.



Figuur 5.4.: uitsnede legger

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een waterkering. Wel loopt er een schouwwatergang aan twee zijden van het plangebied (zie figuur 5.4). Schouwwatergangen hebben een functie voor de aan- en afvoer van water. Langs schouwsloten ligt geen beschermingszone. De aanliggende eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan de schouwsloten. Bij de realisatie van een plan moet het

⁶ *Watertoets: a. toetsresultaat en b. samenvatting, 13 maart 2019 (bijlage 4)*

onderhoud van de schouwwatergangen gewaarborgd worden. Realisatie van het plan mag niet tot gevolg hebben dat de schouwwatergangen onbereikbaar worden voor onderhoud.

Het plan heeft geen gevolgen voor de aanwezige wateren. Er worden geen watergangen gedempt. Het bouwvlak van de woning wordt niet gesitueerd in de omgeving van een watergang. De bestemming Wonen sluit de functie "water" niet uit. Het plangebied zal zodanig worden ingericht dat alle wateren bereikbaar blijven voor onderhoud.

Het is niet aannemelijk dat het plan leidt tot verdroging. Een tijdelijke bemaling is niet aan de orde.

Met het voornemen neemt de verharding beperkt toe. Het bouwvlak wordt niet vergroot, waardoor de bouw mogelijkheden voor het hoofdgebouw niet wijzigen. Doordat de woonbestemming wordt vergroot nemen de bouw mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen toe. Dit gaat om circa 60 m² wat op basis van de regels voor vergunningsvrij bouwen met deze grotere woonbestemming extra is toegestaan.

Toename van verhard oppervlak moet in veel gevallen gecompenseerd worden. De hoogte van de compensatie verschilt per gebied (niet kritische tot zeer kritische gebieden) van 5% tot 10% van de toename van het verhard oppervlak. Als het te realiseren oppervlakte uitkomt op een oppervlakte kleiner dan 20 m², is het niet nodig de compensatie uit te voeren. Als er in dit geval 10% gecompenseerd zou moeten worden, gaat dat om een oppervlakte van 6 m². Dit blijft ruim onder de 20 m², waardoor de compensatie niet uitgevoerd hoeft te worden. De verharding neemt daar te beperkt voor toe.

5.11. Overige aspecten

Asbest

Een asbestinventarisatie is uitgevoerd⁷. Het gehele bouwwerk en het gebied daaromheen zijn geïnteriseerd. Vanuit het deskresearch zijn er geen asbestverdachte materialen/locaties/objecten benoemd. In en aan de boerderij en de twee vervallen opstallen zijn 4 asbestverdachte materialen aangetroffen en bemonsterd. Na analyse bleek 1 materiaalmonster asbesthoudend te zijn.

Bij de uitvoering van het plan zal dit worden verwijderd conform de daarvoor geldende regelgeving.

⁷ **Asbestinventarisatie Friesland BV**: Asbestinventarisatie Kunneweg 8, 26 januari 2018 (bijlage 5)

6. Juridische planopzet

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de beoogde ontwikkeling is vertaald in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting.

De regels en de verbeelding tezamen bevatten de juridisch bindende bepalingen voor het gebruik en het bebouwen van de gronden. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

Qua systematiek is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan Hoorn en De Duunt.

De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat twee artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van alle relevante in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 wordt de bestemming 'Wonen' behandeld. Aangegeven wordt welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkingsmogelijkheden en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan dient economisch uitvoerbaar te zijn. De ontwikkeling is een particulier initiatief. Het perceel is eigendom van de aanvrager. De kosten voor het bouwrijp maken zijn van dusdanige omvang dat het plan als haalbaar kan worden aangemerkt. Initiatiefnemer zal een planschade risico analyse laten uitvoeren door een daarvoor erkend bureau. Initiatiefnemer neemt de kosten die voortvloeien uit dit plan op zich.

In dit plan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit plan is kostenverhaal door de gemeente niet aan de orde, omdat er geen kosten door de gemeente worden gemaakt. De locatie heeft namelijk al een woonbestemming en is al in verbinding met de benodigde kabels en leidingen. Voorts zal er een planschade overeenkomst worden afgesloten waardoor alle eventuele kosten voor planschade voor rekening van initiatiefnemer komen. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Vooroverleg met de raad en de omwonenden

Op 13 november 2018 is het uitbreidingsplan informeel met de gemeenteraad besproken in “Et er oer ha”. Het bestemmingsplan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen.

8.2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Over de ontwikkeling is door de gemeente Terschelling overleg gevoerd met de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip is geïnformeerd middels de uitgevoerde watertoets. De provincie Fryslân heeft een reactie kenbaar gemaakt. Deze is als bijlage 7 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Conform de opmerking van de provincie heeft een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in par. 5.1. (Archeologie) en het onderzoek is als losse bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Voorts heeft de provincie gevraagd om een berekening van de eventuele stikstofdepositie door middel van de nieuwe Aerius-calculator. Deze berekening is uitgevoerd en de resultaten zijn verwerkt in par. 5.8 (Natuur).

Gelet op het voorgaande is tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de provincie.