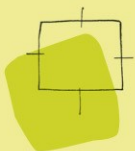


**Beheersverordening Cranberryschuur
Badweg West 1**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Beheersverordening Cranberryschuur
Badweg West 1**

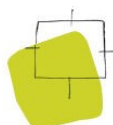
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlage
Regels
Verbeelding

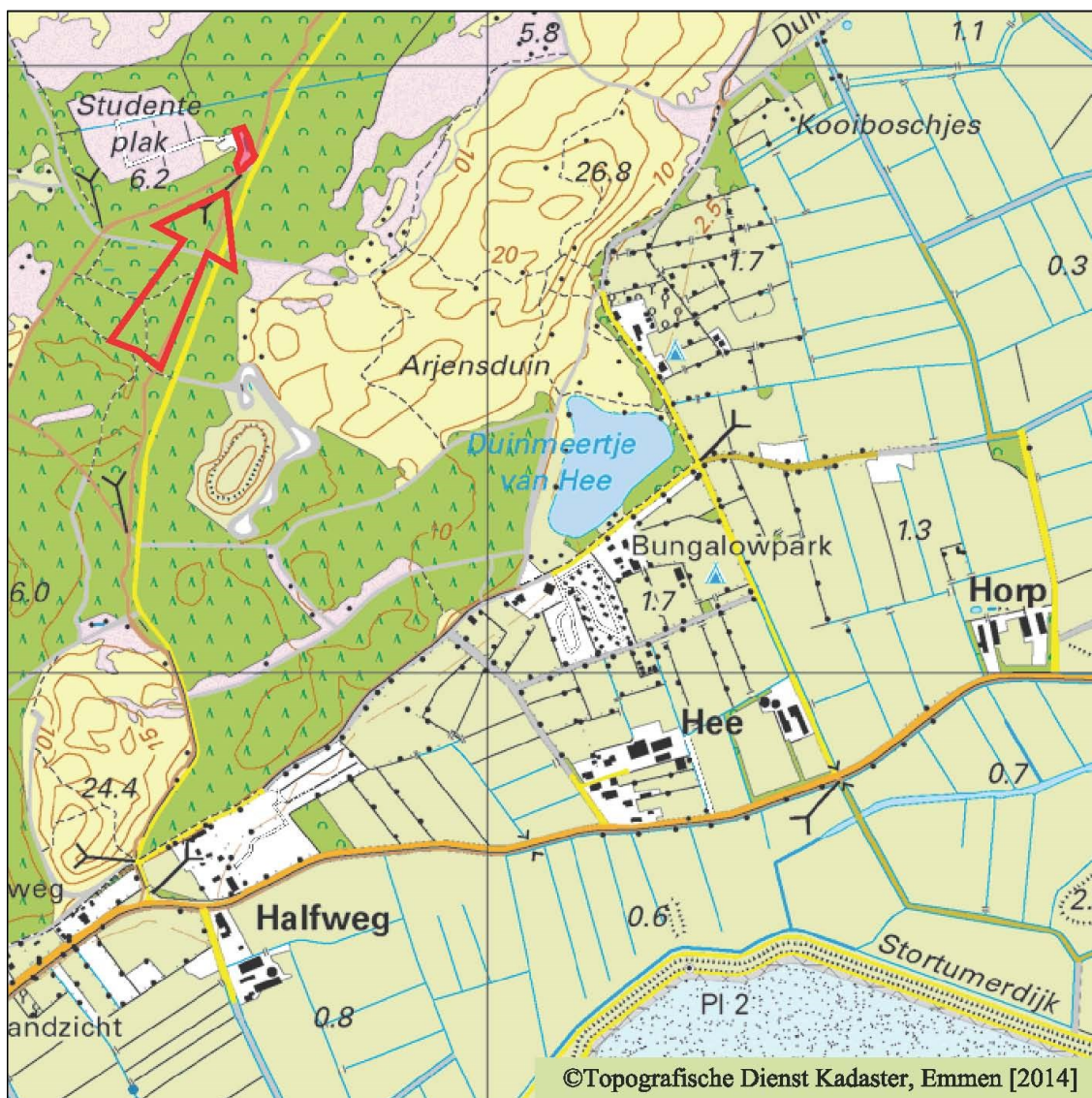
26 april 2016

Projectnummer 554.00.00.05.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleidskader	7
3	Planbeschrijving	11
4	Toets aan de wet- en regelgeving	13
4.1	Wet geluidhinder	13
4.2	Milieubeheer	13
4.3	Bodem	13
4.4	Water	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Ecologie	14
4.7	Externe veiligheid	15
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	15
5	Uitvoerbaarheid	17
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.2	Economische uitvoerbaarheid	17

Bijlage

Inleiding



Elke gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of zo mogelijk een verlengingsbesluit te nemen, dan wel een beheersverordening vast te stellen. In het kader van die actualisatie is de beheersverordening Natuurgebieden op 23 september 2014 gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen was het gevolg van een amendement over de regeling voor de cranberryschuur aan de Badweg West 1 in West-Terschelling. Het doel van het amendement was om de exploitatie van het bestaande terras voor de cranberryschuur mogelijk te maken. Dit doel werd alleen niet bereikt omdat de beheersverordening uitsluitend ondergeschikte horeca mogelijk maakt. Het huidige horecagebruik is echter nevengechikt. Ondergeschikt betekende in dit geval ondergeschikt aan de hoofdfunctie: de verwerking van cranberry's, alsmede educatieve en museale voorzieningen.

AANLEIDING

Nevengechikt betekent als gelijken naast elkaar gesteld. Dat wil zeggen dat de horecafunctie qua aard en omvang gelijk mag zijn aan de verwerking van cranberry's, alsmede educatieve en museale voorzieningen.

Met het oog op het doel van het amendement, waarin het terras planologisch mogelijk is, wil de gemeente de huidige, bestaande situatie voorzien van een passende planologische regeling. Deze beheersverordening voorziet daar in.

Bij de behandeling van de Wro door het parlement is de beheersverordening toegevoegd aan het ruimtelijk instrumentarium van gemeenten. Hiermee is de mogelijkheid gecreëerd om op een snelle en eenvoudige wijze een nieuw juridisch-planologisch regiem vast te stellen.

WAAROM EEN
BEHEERSVERORDENING

De gemeente Terschelling heeft van deze nieuwe wettelijke mogelijkheid gebruikgemaakt voor haar laag-dynamische gebieden. Voor de dorpen en het buitengebied zijn bestemmingsplannen opgesteld. Voor de volgende gebieden zijn beheersverordeningen opgesteld:

- Natuurgebieden.
- Formerum aan zee.
- Bedrijventerrein Nieuwedijk.

In deze gebieden zijn weinig tot geen concrete ontwikkelingen voorzien. De plangebieden lenen zich daardoor goed voor een beheersverordening als planingsinstrument.

Bij een beheersverordening is de proceduretijd korter ten opzichte van een bestemmingsplan. Bovendien zijn de onderzoeksverplichtingen en/of motive-

ringseisen ten aanzien van sectorale aspecten minder zwaar dan bij ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen.

Legalisatie door middel van een beheersverordening is mogelijk. De minister van VROM heeft dit tijdens de kamerbehandeling¹ aangegeven. Dan gaat het om een illegale situatie als gevolg van een handelen in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan. Door het feitelijk gebruik als uitgangspunt voor de beheersverordening te nemen, kan die illegale situatie worden gelegaliseerd². Dat vraagt wel om een andere vormgeving van het begrip 'bestaand', namelijk de situatie die feitelijk aanwezig is.

Een beheersverordening kan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Bij legalisatie is echter geen sprake van een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Relevant daarbij is dat de situatie feitelijk aanwezig is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat een planologische regeling voor de cranberryschuur door middel van een beheersverordening tot stand kan worden gebracht.

VIGERENDE PLANNEN	Zoals reeds aangegeven, is voor het plangebied de beheersverordening Natuurgebieden, vastgesteld op 23 september 2014, vigerend.
BEHEERSGEBIED	De ligging en globale begrenzing van het beheersgebied zijn aangegeven op de overzichtskaart, voorafgaand aan deze toelichting.
LEESWIJZER	Het volgende hoofdstuk geeft het beleidskader voor het beheersgebied weer. Daarbij wordt alleen ingegaan op beleidsdocumenten die van invloed zijn op de juridische regeling van deze beheersverordening. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, gaat het om de huidige situatie binnen het beheersgebied en de juridische regeling voor de toekomst. Hoofdstuk 4 betreft de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van de omgevingsaspecten, zoals natuur, milieu, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte aandacht besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

¹ Zie Kamerstukken II 2007-2008, 30218, nr. 24, p. 22-23.

² Zie ook: Handreiking Beheersverordening Wro, VNG, 2011:

https://vng.nl/files/vng/publicaties/2012/20110901_beheersverordening_wro.pdf.

Beleidskader

2

In de beheersverordening Natuurgebieden, vastgesteld op 23 september 2014, is al een beleidsafweging gemaakt. Uit deze beleidsafweging blijkt al dat de hier voorziene planologische regeling passend is binnen het rijksbeleid en het provinciale beleid. In onderhavige beheersverordening is de algemene aanduiding “vrijwaringszone - duin” opgenomen, zoals deze ook is opgenomen in de beheersverordening Natuurgebieden. In paragraaf 2.1 van de toelichting van de beheersverordening Natuurgebieden is de beleidsafweging voor het opnemen van deze zone opgenomen. Deze afweging is ook van toepassing op het opnemen van de aanduiding in onderhavige beheersverordening.

In dit hoofdstuk wordt verder alleen ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid.

In aanvulling op het beleid zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld in de Beheersverordening Natuurgebieden, wordt hierna in het kort de Horecanota besproken.

Op 29 januari 2013 is door de gemeenteraad de nota “Horecabeleid Terschelling” vastgesteld. Doel van de nota is een samenhangend en integraal horecabeleid voor Terschelling voor de komende 10 jaar. De nota geeft de visie en het beleid van de gemeente weer, gaat in op toepasselijke regelgeving en fungeert als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

HORECANOTA

Er zijn bedrijven en instellingen die horeca als ondergeschikte nevenactiviteit hebben, maar in planologische zin niet als horecabedrijf zijn aan te merken. Te denken valt aan:

- campings, recreatiebedrijven, midgetgolf;
- sportverenigingen;
- winkels (tearooms);
- musea, (kaas-/cranberry)boerderijen;
- woningen met ‘bed en breakfast’;
- dorpshuizen, bedrijfskantines.

Uitgangspunt is dat het niet gewenst is dat er horecabedrijven ontstaan op locaties die hiervoor niet zijn aangewezen. Niettemin voegt het verstrekken van dranken, spijzen of maaltijden bij dit soort bedrijven en instellingen kwaliteit toe aan het (toeristisch) product van Terschelling. Ook maakt het een logisch onderdeel uit van het bedrijf en wordt het tot op zekere hoogte door de bezoekers verwacht. Te denken valt aan de kantines bij campings en sportverenigingen, ontbijt bij bed & breakfast en ‘consumptie ter plaatse’ bij de bakker (broodje) en de viszaak (haring).

Soms groeien horeca-activiteiten in de loop der jaren uit en is niet duidelijk wanneer het ondergeschikte karakter overschreden wordt. Cruciaal is het in planologische zin relevante aspect van de ruimtelijke verschijningsvorm: de omvang en uitstraling van het bedrijf en/of de effecten op de omgeving (verkeer, et cetera).

In het verlengde hiervan geldt als uitgangspunt dat horeca als ondergeschikte activiteit wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- De horeca-activiteit heeft een functioneel en ruimtelijk verband met de hoofdfunctie: het richt zich in aard (dranken, spijsen, maaltijden) en schaal op die doelgroep;
- De horeca-activiteit heeft geen autonome publieks-/verkeersaan-trekkende werking, de activiteit richt zich op reeds aanwezige bezoekers van de hoofdfunctie;
- De horeca-activiteit heeft geen ruimtelijke uitstraling als horeca naar de openbare weg. Reclame voor de horeca-activiteiten of een terras, gericht naar de openbare weg, zijn niet toegestaan. Het is niet gewenst dat een horecafunctie ontstaat die autonoom bezoekers en verkeer trekt.

Voor musea en (kaas/cranberry)boerderijen is in de horecanota opgenomen dat dezelfde norm voor ondergeschikt als bij detailhandel geldt: maximaal 25% van de publieksruimte met een maximum van 25 m² mag voor horeca gebruikt worden. Daarnaast is in de Nota aangegeven dat als aan deze voorwaarden wordt voldaan er geen exploitatievergunning nodig is voor de horeca-activiteiten.

AMENDEMENT
BEHEERSVERORDENING
NATUURGEBIEDEN

Op 23 september 2014 is de “Beheersverordening Natuurgebieden” gewijzigd vastgesteld. Eén van de wijzigingen is het gevolg van het amendement over de regeling voor de Cranberryschuur (Badweg West 1). Dit amendement is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De gemeenteraad geeft in dit amendement aan een terras bij de cranberryschuur te willen toestaan. Hiervoor worden de volgende argumenten gegeven:

- de cranberryschuur is een zeer bijzonder gebouw is. Er is in heel Europa geen vergelijkbaar pand. Hierdoor kan de gemeenteraad van het horecabeleid afwijken.
- Het pand heeft een belangrijke cultuur-historische waarde voor het eiland en maakt deel uit van de identiteit en cultuur van het eiland.
- De cranberryschuur is voor eilanders en toeristen een welkome voorziening.
- In het buitengebied bevindt zich geen vergelijkbare situatie waardoor er van een precedent werking geen sprake kan zijn.

Door het aannemen van dit amendement heeft de gemeenteraad deze beleidslijn voor de cranberryschuur vastgesteld.

Deze beheersverordening heeft tot doel de bestaande horeca-activiteiten in de cranberryschuur vast te leggen, deze bestaande activiteiten passen deels binnen het hiervoor omschreven horecabeleid van de gemeente.

De horeca-activiteiten houden verband met het museum. De horeca-activiteiten zijn erop gericht om bezoekers kennis te laten maken met cranberries en de verschillende producten die daarvan gemaakt kunnen worden, zoals cranberrythee en cranberrygebak.

De horeca-activiteiten richten zich op de bezoekers van het museum.

Wel is hier sprake van een naar de openbare weg gericht terras en past de oppervlakte daarvan, die al langere tijd gebruikt wordt voor de horeca-activiteiten, niet binnen de in de nota Horecabeleid Terschelling, gestelde maten.

Uit het amendement wat werd ingediend en aangenomen bleek dat de gemeenteraad het bestaande gebruik voor nevenschikte horeca met terras toelaatbaar vindt en positief wil bestemmen. Het alleen verwijderen van artikel 6.3 uit de regels van de Beheersverordening natuurgebieden is niet voldoende om dit gebruik planologisch goed te regelen.

Daarom wordt voor de cranberryschuur deze beheersverordening opgesteld, hiermee wordt voorzien in een planologische regeling voor het reeds bestaande en door de gemeente toelaatbaar geachte gebruik.

Planbeschrijving

3

Voorliggende beheersverordening voorziet in het vastleggen van de huidige functies en bebouwing op het perceel aan de Badweg West 1 in West-Terschelling.



Het beheersgebied is bestemd voor 'Cultuur en ontspanning - Museum'. Het bestaande bouwwerk is toegestaan, alsook het bestaand gebruik.

Hoofdstuk 3 van de regels bevat een aantal algemene regels die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

ALGEMENE REGELS

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht sluit aan bij het overgangsrecht dat is opgenomen in bestemmingsplannen.

OVERGANGS- EN
SLOTREGELS

Toets aan de wet - en regelgeving



Gelet op het conserverend karakter van deze beheersverordening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitvoering ervan leidt tot nadelige milieugevolgen. Onderzoek op dit punt kan dan ook achterwege blijven. Hieronder worden alle onderzoeksaspecten volledigheidshalve wel kort besproken.

4.1

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn aangeduid als 'woonerf'. In geval van geluidgevoelige bebouwing binnen een zone, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Behoudens situaties waarbij door burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel 48 dB (conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder).

WEGVERKEERSLAWAAI

Deze beheersverordening maakt bij recht geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor akoestisch onderzoek vereist is en is op dit punt dus uitvoerbaar.

CONCLUSIE

4.2

Milieubeheer

Er zijn geen bedrijven of gevoelige functies in en rondom het beheersgebied gelegen. Er is geen sprake van (nieuwe) conflictsituaties. Onderzoek kan achterwege blijven.

4.3

Bodem

Er zijn volgens het provinciale Bodemloket (internetversie) geen bodemonderzoeken binnen het beheersgebied uitgevoerd en er zijn geen historische activiteiten bekend (die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt).

Voorafgaand aan het verlenen van omgevingsvergunningen - in geval van nieuwe ontwikkelingen - zal de gemeente beoordelen of de bodemgesteldheid afdoende is onderzocht en het beoogde grondgebruik toelaat.

4.4

Water

Aangezien deze beheersverordening geen (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, is deze niet van invloed op de waterhuishoudkundige situatie.

4.5

Luchtkwaliteit

Deze beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Er is derhalve sprake van een situatie die niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Onderzoek kan achterwege blijven.

4.6

Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het beheersgebied ligt in een beschermd natuurgebied. Aan dit gebied is in de beheersverordening Natuurgebieden een natuurgerelateerde bestemming toegekend. Deze beheersverordening staat geen ontwikkelingen toe waarvoor onderzoek in het kader van de Ecologische hoofdstructuur en de Flora- en faunawet en/of Natuurbeschermingswet 1998 vereist is.

Voor het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling is een ontwerp beheerplan ter inzage gelegd. Voor het opstellen van dit beheerplan is onderzoek verricht naar de aanvaardbaarheid van de bestaande functies in het Natura 2000-gebied. Het bestaande gebruik, zoals dat plaatsvindt binnen het gebied van de voorliggende beheersverordening, betreft het gebruik zonder significante gevolgen³.

³ http://wetten.overheid.nl/BWBR0009641/2015-07-01#HoofdstukIII_Titeldeel2_Paragraaf2_Artikel19a

In het beheerplan is voorts aangegeven dat op basis van de Crisis- en Herstelwet al het bestaande gebruik (voor zover het geen project is met mogelijk significante gevolgen) vergunningsvrij is wat betreft de Natuurbeschermingswet 1998. Daarmee is verantwoord dat de bestaande functies in het beheersgebied aanvaardbaar zijn op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

4.7

Externe veiligheid

In het beheersgebied zijn geen inrichtingen met een externe veiligheidsrisico aanwezig.

Deze beheersverordening leidt niet tot een verhoging het plaatsgebonden risico of groepsrisico, aangezien er geen (nieuwe) ontwikkelingen worden toegestaan.

CONCLUSIE

4.8

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Voor het beheersgebied is vooral de provinciale archeologische beleidskaart (FAMKE) van belang. Er is op deze beleidskaart geen waarde, dan wel verwachtingswaarde aangegeven voor het beheersgebied.

Deze beheersverordening leidt niet tot een aantasting van mogelijk archeologische waarden.

CONCLUSIE

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp Beheersverordening “Cranberryschuur Badweg West 1, West-Terschelling” zal in overeenstemming met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor inspraak ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn dat het ontwerp ter inzage ligt kan een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brengen.

De ontwerp beheersverordening zal ook toegestuurd worden aan de zogenaamde “overlegpartners”.

De resultaten van het overleg en de inspraak zullen in dit hoofdstuk worden verwerkt.

5.2

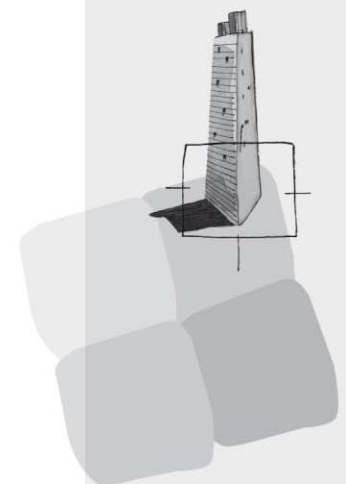
Economische uitvoerbaarheid

Binnen deze beheersverordening worden geen ontwikkelingen toegestaan. Alleen de bestaande situatie wordt vastgelegd. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd. Voor deze beheersverordening is geen exploitatieplan nodig.

Colofon

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs BV

Projectnummer
554.00.00.05.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort