

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het Nieuwbouwproject Woning + Schuur van [REDACTED]  
Opgesteld door Combibouw Terschelling BV  
d.d. 6-10-2020**

1. Inleiding.

Op een perceel aan de Vluchtweg nr. ? (kadastraal H, 3292) zal een woning + schuur worden geplaatst. Het plan is om een doorstroomwoning voor de initiatiefnemer zelf te realiseren.  
De ligging van het projectgebied is hieronder weergegeven.



2. Omschrijving project.

Het project omvat de nieuwbouw van een woning met schuur

3. Vigerend beleid.

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan Baaiduinen, Kinum en Kaard. Dit bestemmingsplan is op 29-05-2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Terschelling. Het projectgebied kent in de geldende planologische regeling één bestemming, namelijk: "Wonen"

**STRIJDIGHEID GELDENDE PLANOLOGISCHE REGELING**

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het bouwplan niet toegestaan. De strijdigheid is met name gelegen in;

In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om buiten de bestemmings-grenzen te mogen bouwen.

**AFWIJKEN BESTEMMINGSPAN**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling kunnen meewerken aan het project door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan o.a. op basis van de Herziening beleidsregels nieuwe woningen 2019. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet onderbouwd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door middel van het voorliggende document wordt hier in voorzien.

#### 4. Toetsing aan beleid.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat het kader vormt voor dit project. Hierbij komt het rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid aan bod.

##### *Rijksbeleid*

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit project raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.

De ontwikkeling van een woning in bestaand stedelijk gebied wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

##### *Provinciaal beleid*

#### **Streekplan Fryslân 2007, Verordening romte Fryslân 2014, ontwerp Omgevingsvisie**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte', vastgesteld op 13 december 2006 en de in 2020 vast te stellen provinciale omgevingsvisie. In de Verordening Romte Fryslân 2014 is het beleid uit het Streekplan vertaald naar regels. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Volgens de verordening valt de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals wonen, toegevoegd worden.

In artikel 3 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijk instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervan mag afgeweken worden indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat en gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. In onderhavige situatie is sprake van 1 woning. In de volgende paragraaf wordt beschreven dat het plan binnen het woonplan van de gemeente past. Tevens is sprake van een concrete behoefte naar de woning.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân 2014.

In het kader van het reguliere overleg wordt dit plan ook nog voorgelegd aan de provincie.

## *Gemeentelijk beleid*

### **Toekomstvisie TS25**

In de Toekomstvisie van Terschelling voor 2025 zijn drie pijlers geformuleerd: bouwen aan een krachtige samenleving met een duurzame economie in een waardevolle omgeving.

Wat betreft wonen is de topprioriteit om voldoende woningen voor starters en jonge gezinnen te kunnen aanbieden. De voorgenomen ontwikkeling van de woning voldoet hieraan.

Daarnaast wil Terschelling bij nieuwbouw prioriteit geven aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling energiezuinig of zelfs energieneutraal moet zijn. Verder wordt genoemd dat de gemeente meegroeiwoningen ambieert. Aan deze ambitie kan worden voldaan door de woning van binnen geschikt te maken

### **Woonvisie Terschelling**

In 2017 is er een woonvisie voor de gemeente Terschelling opgesteld door KAW. Deze visie loopt van 2017 tot en met 2021 met doorkijk naar 2025, gebaseerd op de Toekomstvisie TS25. In de woonvisie wordt de huidige woningmarkt omschreven als onbereikbaar voor starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen, omdat de vierkante meterprijs een van de hoogste in Nederland is. Daarnaast zijn de wachtlijsten in de sociale huursector lang, waardoor weinig doorstroming in de woningmarkt zit. Daarom ligt de prioriteit voor de eerste jaren bij het realiseren van starterswoningen en doorstroomwoningen, zoals de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd. Daarnaast wordt in de woonvisie benadrukt dat de inpassing van nieuwe woningen moet passen binnen de Welstandsnota of een voor de locatie op te stellen beeldkwaliteitsplan.

### **Toetsingskader woonvisie**

Bouwplannen worden getoetst op hun bijdrage aan het oplossen van de woningmarktproblemen. In de Woonvisie Terschelling, vastgesteld 17 oktober 2017, is het toetsingskader voor aanvragen opgenomen:

1. Sluit het bouwplan qua aantallen woningen en doelgroep aan bij de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie (Programma +135+).
  2. Past de huur- of verkoopprijs bij de doelgroep voor de locatie.
  3. Levert een bouwplan voor koop tot € 275.000 een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.
  4. Is blijvende betaalbaarheid van de woningen geborgd.
  5. Voldoet het plan aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie.
- Het toetsingskader is in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie verder uitgewerkt.

#### **Ad. 1**

Het bouwplan moet passen binnen het indicatieve woningbouwprogramma zoals opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie.

In het Uitvoeringsprogramma Woonvisie is het beschikbare aantal woningen verdeeld over West, Midden en Oost. Het bouwplan wordt gerealiseerd in Midden.

Voor deze locatie zijn < 31 woningen beschikbaar voor de doelgroep doorstromers (Midsland en overige dorpen) Het bouwplan voorziet in het bouwen van 1 woning gebouwd voor de doelgroep maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden doorstromers.

De doelgroep voldoet aan de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie en er is voor deze doelgroep voldoende woningbouwruimte beschikbaar.

#### **Ad 2.**

Volgens het Uitvoeringsprogramma Woonvisie kan op deze locatie een woning gebouwd worden/ woningen gebouwd worden met een koopprijs tot € 275.000,00

De koopprijs van de te bouwen woning / woningen bedraagt € 275.000,00.

De initiatiefnemer zal bij het indienen van het definitieve plan een offerte van de aannemer overleggen, welke op dit moment nog niet te realiseren is, vanwege gebrek aan gegevens

De koopprijs zal passend voor de doelgroep voor deze locatie zijn.

Ad 3.

Koopwoningen tot € 275.000 en huurwoningen in de middenhuur zijn met name bedoeld voor de doorstroming. Woningen in de middenhuur zijn bij voorkeur beoogd voor doorstromers uit de sociale huurwoningen.

De woning wordt gebouwd voor een doorstromer. De doorstromer maakt een woning op Terschelling vrij, die weer beschikbaar komt voor een maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende.

De

Het bouwplan levert daarmee de gewenste bijdrage aan de doorstroming op de eilander woningmarkt.

Ad 4.

Blijvende betaalbaarheid wordt geborgd door;

Het bouwplan voldoet aan de maten uit de Beleidsregels nieuwe woningen. Het bouwplan bevat geen mogelijkheden voor een recreatieappartement en/ of mogelijkheden voor bed & breakfast.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Om de blijvende betaalbaarheid te borgen wordt in de overeenkomst onder meer opgenomen dat de woning geen mogelijkheden voor een recreatieappartement en / of bed & breakfast krijgt, de locatie in een toekomstig omgevingsplan de bestemming sociale huurwoning/ sociale koopwoning/ markthuurnwoning kan krijgen en het bestemmingsvlak beperkt wordt.

Met het oog op de blijvende betaalbaarheid maakt een anti-speculatiebeding voor 10 jaar (een verbod op verkoop en verplichte bewoning gedurende 10 jaar voor de eerste bewoner) onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Ad 5.

De gemeente streeft naar energie neutrale woningbouw, tenzij de bovenwettelijke investeringen in energiebesparende maatregelen aantoonbaar leiden tot hogere woonlasten. Woningbouwinitiatieven die, blijkend uit de aanvraag omgevingsvergunning, uitgaan van EPC=0 kunnen voorrang krijgen bij het beschikbaar stellen van woningbouwruimte.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een EPG berekening aangeleverd.

Het streven is om deze op 0 uit te laten komen, om zo aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie te voldoen.

#### **Herziening beleidsregels nieuwe woningen 2019**

Het projectgebied valt in het 'Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties'. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen, in het geval dat de bouw van één of meerdere woonhuizen afwijkt van de regels uit het geldende bestemmingsplan. Hierbij dient te worden voldaan aan een aantal criteria. Het is daarom van belang dat de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing. Daarbij mag de oppervlakte van het woonhuis maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen, de goothoogte maximaal 3,5m en de bouwhoogte maximaal 8 m. De vloeroppervlakte van de woning bedraagt maximaal 100m<sup>2</sup> en de woning mag niet voor recreatieve bewoning worden gebruikt. Aan deze voorwaarden voldoet voorliggend bouwplan

#### **Welstandnota**

Het bouwplan moet ook getoetst worden aan de welstand. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de aanvulling op de Welstandnota Terschelling zoals deze vastgesteld is op 29 oktober 2019. Op basis van dit beleid is het bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het advies is bij het bouwdoossier gevoegd.

#### 5. Ruimtelijke onderbouwing project.

-Bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de (kern)bebouwing;

De situering draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing.

M.b.t. bovenstaande is overleg geweest met het Team Wonen, adviesteam van de gemeente Terschelling.

De besproken punten zijn opgenomen in het ontwerp. De woning heeft de kenmerken cq uitstraling van een schuur, zodat het ondergeschikt is aan de bestaande bebouwing en goed passend is in de omgeving.

-Locatie landschappelijk goed inpasbaar;

De locatie is landschappelijk goed inpasbaar. De locatie is direct tussen de bebouwing van de kern van Baaiduinen in gelegen en dus gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is voldoende ruimte op het erf om een woning met schuur te realiseren.

-Bestaande bedrijven niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt;

De enige bestaande bedrijven in de omgeving betreffen een hotel aan de overkant van de projectlocatie op circa 25 meter en een aannemersbedrijf aan de oostzijde op circa 70 meter afstand.

Volgens onderstaande tabel "Handreiking Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door VNG, blijkt dat beide bedrijven op voldoende afstand van de nieuw te bouwen woning zijn gesitueerd.

Volgens de tabel dient de afstand van een woning (milieugevoelige functie) tot een hotel minstens 10 meter te zijn en tot een aannemersbedrijf minstens 30 meter.

Gelet op bovenstaande zullen omliggende bestaande bedrijven niet in hun functioneren worden beperkt.

1	A	B	C	D	E F G H I J K							O	Q	R	S T U V W Y				
	SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING		AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE	INDICES				
2			nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND				VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT				
568	55	55																	
569	55	55		LOGIES, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING															
570	5511, 5512	5512		Hotels en pensions met keukens, conferentie-localen en congressentra	10	0	10	10	10	1		2 P	1						
571	552	553, 552		Kampsterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	30	0	50 C	30	50	3.1		2 P	1						
572	553	551		Restaurants, cafetaria's, snackbars, jessalons met eigen ijsbereiding, vitkramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1		2 P	1						
573	554	553	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1		2 P	1						
485	45	41, 42, 43		BOUWNIJVERHEID															
486	45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2		2 G	2 B						
487	45	41, 42, 43	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1		2 G	1 B						
488	45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1		2 G	1 B						
489	45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2		1 G	1 B						
490	50	45, 47																	

VNG-uitgave "Handreiking Bedrijven en Milieuzonering", richtafstandenlijst 2009

-Verkeerstechnisch goed ontsloten;

Het plangebied wordt middels de Vluchtweg (30 km) ontsloten. Deze weg sluit aan de zuidzijde aan op de hoofdweg en aan de noordzijde gaat de weg over in een zandpad. Het is dus geen doorgaande weg en het aantal woningen dat door de Vluchtweg worden ontsloten is nu zes.

De verkeersgeneratie is te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

De verkeersgeneratie behorende bij een vrijstaande woning is 7,8 tot 8,6 mvt/etmaal, dus voor zes woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 46,8 tot 51,6 mvt/etmaal. Na het realiseren van nog een vrijstaande woning, zal de totale verkeersgeneratie uitkomen op 54,6 tot 60,2 mvt/etmaal. De toename van gemiddeld 8,2 mvt/etmaal zal gezien de ligging en verkeerssituatie ter plaatse van het plangebied niet tot problemen leiden m.b.t. de verkeersafwikkeling.

In deze zin is het bouwplan dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

## 6. Milieu-aspecten.

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet dit worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een "goede ruimtelijke ordening" van belang. De toetsing met betrekking tot de omgevingsaspecten is opgenomen in onderstaand tabel. Hierin wordt geconcludeerd dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

### Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

*Toetsing:*

Is er een bedrijf in de nabijheid?

Binnen deze afstand zijn geen gevoelige functies aanwezig. Vanuit de milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het project. (raadpleeg eventueel de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering')

**Wegverkeerslawaai**

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

*Toetsing:*

De woning ligt aan de Vluchweg, waar de maximum snelheid 30 km/u bedraagt.

**Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

*Toetsing:*

De bestaande luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit komt voor uit de verkeer aantrekkende werking van een functie. Met de nieuwe functie is geen sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking.

Het project draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

**Water**

Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Doorgaans wordt hiervoor de wettelijk verplichte 'watertoets' doorlopen, als procesinstrument waarmee wordt gewaarborgd dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

*Toetsing:*

Digitale watertoets via website Wetterskip Fryslân. : <https://www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen>.

Conclusie watertoets, Wetterskip Fryslan (1-7-2020)

*"Voor het plan heeft u een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân."*

Uitkomst digitale watertoets als bijlage bijgevoegd

**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. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10<sup>-6</sup>-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**Toetsing:**

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart (<https://www.risicokaart.nl/home>) van de provincie Fryslân bekeken. Hieruit blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Deze worden in het plangebied ook niet mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen en uitgangspunten voor het plan.

**Bodemkwaliteit:**

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

**Toetsing:**

Qua bodem moet u even kijken op: <https://www.bodemloket.nl/kaart>. Overigens is het nog mogelijk dat er bij de bouwaanvraag een bodemrapport wordt gevraagd.

**Conclusie bodemonderzoek, opgesteld door WMR Rinsumageest B.V. (8-9-2020)**

*"In opdracht van [REDACTED] is door WMR Rinsumageest bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd*

*ter plaatse van een perceel aan de Vluchtweg in Baaiduinen, Terschelling.*

*Aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw van een woning.*

*Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN 5740 en NEN 5725 volgens de onderzoeksstrategie voor een onverdachte nietlijnvormige locatie (ONV-NL).*

*Ter plaatse van de onderzoekslocatie (oppervlakte 473 m<sup>2</sup>) zijn een boring (nr. 1) tot 2,5 m -mv, een boring (nr. 2) tot 2,0 m -mv en twee boringen (nrs. 3 en 4) tot circa 0,5 m -mv verricht. Boring 1 is afgewerkt met een peilbuis.*

*Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen.*

*Van zowel de boven- als ondergrond is een mengmonster samengesteld. Van het grondwater is separaat een monster genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740.*

*De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:*

- in het mengmonster van de bovengrond (MMbg) zijn geen verhoogde gehalten gemeten;*
- in het mengmonster van de ondergrond (MMog) zijn eveneens geen verhoogde gehalten gemeten;*
- in het grondwater (peilbuis 1) zijn voor barium en zink licht verhoogde concentraties gemeten."*

### *"Verhoogde concentraties in het grondwater*

*Van zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De gemeten concentraties aan barium en zink hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn daarnaast dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is."*

*"Op basis van de verhoogde concentraties in het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte*

*locatie, formeel gezien niet juist. De verhoogde concentraties aan barium en zink kunnen echter beschouwd worden als van nature verhoogde achtergrondwaarden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw."*

Verkennde bodemonderzoek als bijlage bijgevoegd

### **Ecologie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

#### *Toetsing:*

Gebiedsbescherming

*Natura 2000-gebieden*

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Duinen van Terschelling 1300 meter ten noorden van het projectgebied.

#### *Conclusie berekening stikstofdepositie, opgesteld door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau (Juli 2020)*

*"Het resultaat van de berekening is 0 mol/ha/jr. Dit houdt in dat de stikstofuitstoot die ontstaat tijdens de bouw- of aanlegfase zo gering is dat hierdoor geen stikstofdepositie in het Natura2000-gebied ontstaat. Dit wordt mede veroorzaakt doordat de afstand van de bouwlocatie tot het Natura2000-gebied erg groot is en alleen tijdelijk een kleine hoeveelheid stikstofuitstoot ontstaat op de locatie tijdens de bouw of door transport. Er is ook geen stikstofuitstoot in de gebruiksfase na voltooiing van de woning. Omdat de stikstofdepositie als gevolg van de uitvoering van het plan 0 mol/ha/jr. is analyseert Aeries-calculator de depositie niet per hexagoon of per habitatype. Voor elk hexagoon en elk habitatype geldt hetzelfde rekenresultaat."*

*"De Raad van State heeft de PAS-regeling als onderdeel van de Natura2000-wetgeving waarin de stikstofproblematiek geregeld wordt in mei 2019 ongeldig verklaard. Daarmee gelden momenteel de grenswaarde en drempelwaarde uit de oude regelgeving niet meer. De vergunning voor bouwprojecten kan momenteel alleen worden uitgegeven als de stikstofdepositie voor het project op 0 berekend kan worden. De hier gepresenteerde berekening voor de het bouwplan van de woning in Baaiduinen geeft een 0-berekening aan. Daarmee wordt geconcludeerd dat aangaande de stikstofdepositie voor het project wordt voldaan aan de huidige eisen en een Omgevingsvergunning van de Gemeente Terschelling (FUMO) kan worden afgegeven."*

Stikstofberekening als bijlage bijgevoegd



### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het projectgebied maakt geen deel uit van het NNN. Het project leidt niet tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied. Dit mede doordat tussen het projectgebied en het NNN-gebied reeds verstorende functies en gebouwen aanwezig zijn.

### *Soortenbescherming.*

#### *Conclusie natuurtoets, opgesteld door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau (Juli 2020)*

*"De uitvoering van het plan heeft geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden en is niet strijdig met het gebiedsbeschermingsaspect van de Wet natuurbescherming. Het is niet nodig een Passende Beoordeling op te stellen of een aanvraag van een vergunning van de Wet natuurbescherming aan te vragen bij de Provincie Fryslân.*

*De stikstofberekening met Aerius Calculator 2019 geeft aan dat de uitvoering van het plan leidt tot een toename van 0 mol/ha/jr. stikstofdepositie in de Natura2000-gebieden.*

*De uitvoering van het plan is niet strijdig met de Wet natuurbescherming aangaande de bescherming van strikt beschermde soorten, omdat strikt beschermde soorten ontbreken.*

*Er komen geen kwetsbare soorten voor waarvoor de zorgplicht van toepassing is. Broedgelegenheden van broedvogels op de kavel gaat niet verloren.*

*Het is niet nodig een ontheffing van de Wnb aangaande de soortenbescherming aan te vragen bij de Provincie Fryslân.*

*De PKB-Waddenzee III en het Natuur Netwerk Nederland zijn niet van toepassing."*

Ecologisch onderzoek als bijlage bijgevoegd

### **Archeologie + Cultuurhistorie**

Met betrekking tot archeologie is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Ook moet beschreven worden hoe met de eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Zie hiervoor de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) op staat. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische

#### *Toetsing:*

##### *Archeologie:*

Voor het projectgebied is wel/geen dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er volgens de FAMKE ([https://www.fryslan.frl/home/kaarten\\_3208/item/archeologische-kaart-famke\\_739.html](https://www.fryslan.frl/home/kaarten_3208/item/archeologische-kaart-famke_739.html)) geen onderzoek noodzakelijk ten aanzien van de periode steentijd - bronstijd. Daarentegen, geldt conform de FAMKE wel het advies 'karterend onderzoek 1', omdat er mogelijk archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen aanwezig zijn. Echter, geldt pas dat voor ingrepen met een minimale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met dit project wordt geen ingreep voorgesteld die de drempelwaarde van 500 m<sup>2</sup> overschrijdt. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie:

In het projectgebied is volgens het CHK geen sprake van cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van dit project. In het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### 7. Economische uitvoerbaarheid.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De particulier draagt de kosten voor het project. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

Door middel van de grondexploitatie-regeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit project is op grond van de grondexploitatie-regeling sprake van een bouwplan. Met de gemeente zijn afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst en een kavelpaspoort.

#### 8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het bouwplan wordt ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden kunnen reageren.

#### 9. Resultaten overleg met andere overheden en instanties.

Volgt.

#### 10. procedure.

Ten behoeve van de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de uitgebreide vergunningsprocedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

#### CONCLUSIE

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

# KAVEL PASPOORT

Woonprogramma

+135+



| gemeente  
**Ter schelling**



Familie [REDACTED]

VLUCHTWEG BAAIDUINEN



# 1 Programma

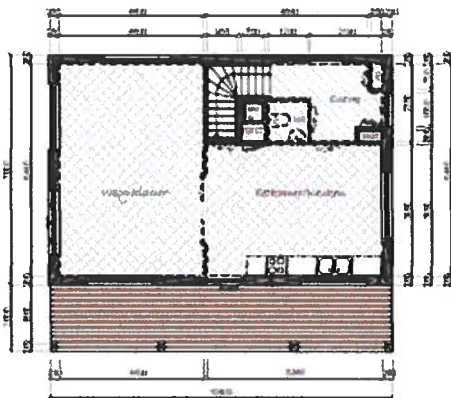
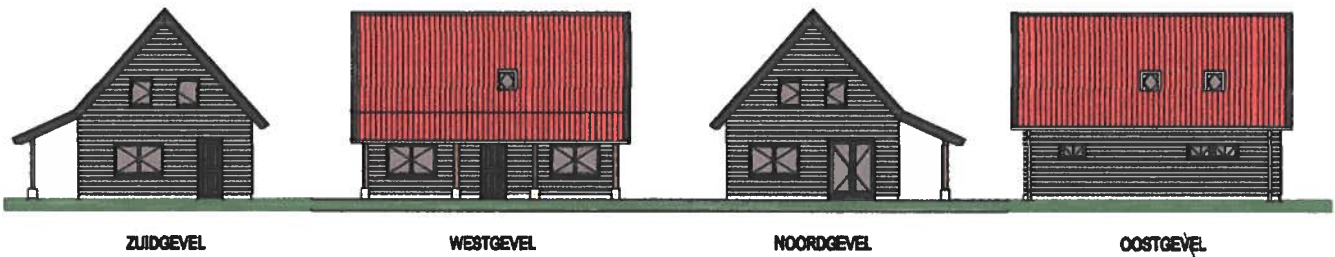
## 1.1 Adres

Vluchtweg Baaiduinen (kadastraal H, 3292)

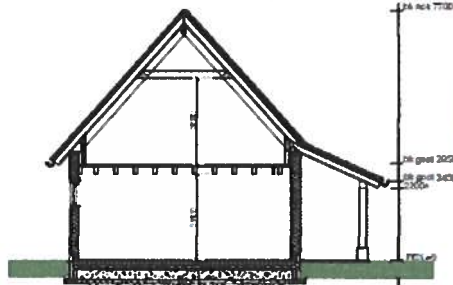
## 1.2 Woning(en)

Op deze locatie zal 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd.

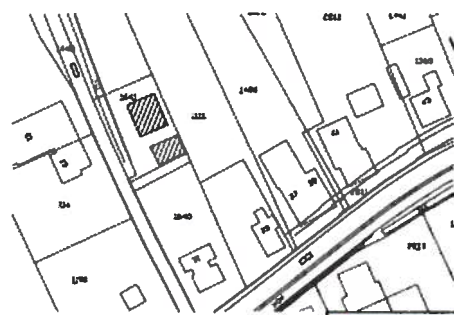
Tekeningen / plattegronden e.d.



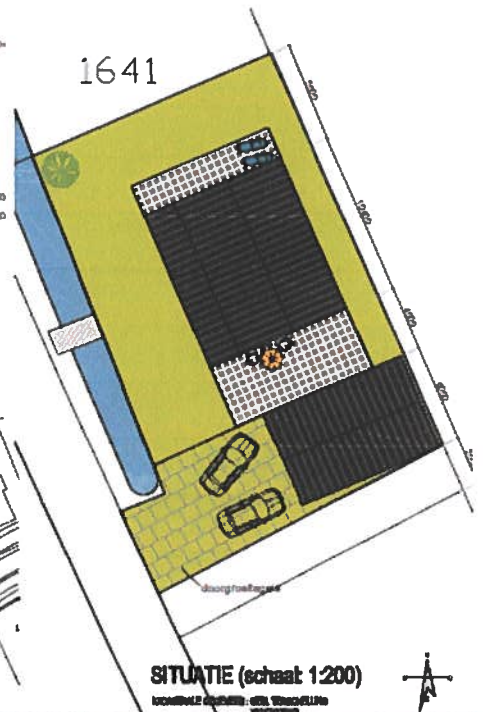
BEGANEGROND



DWARSDOORSNEDE



SITUATIE (schaal: 1:1000)



SITUATIE (schaal 1:200)

ontwerper	Nieuwbouw woning Vluchtweg, Baaiduinen	schaal	1:100	datum	07-07-2000
opdrachtgever	[redacted]	getekend	LW	d.d.	gww
titel	Concept	tek. nr.	CU/1	d.d.	gww

**COMBIBOUW**  
TERSCHELLING B.V.

Baaiduinen 4A  
8541 HJ Baaiduinen  
T (0522) 66 8108  
F (0522) 66 8101  
www.combibouw-terschelling.nl



## 2 Ruimtelijke kaders

### 2.1 Beleidsregels Nieuwe Woningen

Het bouwplan valt op basis van de Herziening Beleidsregels Nieuwe Woningen binnen de categorie:

#### Woningen op invullocaties

Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits:

- a. de locatie is gelegen binnen het gebied zoals dat is aangemerkt als "zoekgebied nieuwe invullocaties" op de kaart "zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties" in bijlage 1
- b. de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- c. de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing
- d. de locatie landschappelijk goed inpasbaar is
- e. bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw
- f. de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- g. op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- h. een woonhuis
  - a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m<sup>2</sup>
  - b. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
  - c. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
  - d. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m<sup>2</sup>
- i. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- j. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- k. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Voldoet

Voldoet  
niet

✓

### 2.2 Landschappelijke inpassing

Het bouwplan voldoet aan de eisen van landschappelijke inpassing mits de geprojecteerde boom een Els is.

Voldoet

Voldoet  
niet

✓

### 2.3 Welstandsaspecten

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand zoals getoetst aan de Aanvulling Welstandsnota (criteria voor schuurwoningen). Dit geldt voor zowel de woning als de te bouwen schuur bij de woning.

Voldoet	Voldoet niet
---------	-----------------

✓

---

### 2.4 Planologische onderzoeken

- Hinder van bedrijven
- Wegverkeerslawaaï
- Waterparagraaf
- Ecologisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Bodemkwaliteit

De Ruimtelijke Onderbouwing is bekeken en akkoord bevonden, mits de resultaten van het bodemonderzoek nog worden toegevoegd en geen belemmeringen opleveren voor de bouw van de woning.

Voldoet	Voldoet niet
---------	-----------------

✓

---

## 3 Volkshuisvestelijke kaders

### Prijs

Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Koop
<432	<170.000	432-737	<228.000	737-936	<275.000	>275.00

---

✓

### Doorstroming

De nieuwe bewoners [REDACTED] zullen een woning in de sociale huur (van WoonFriesland) achterlaten en brengen daarmee doorstroming op gang.

### Duurzaamheid

De woning zal qua duurzaamheid voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Op de te bouwen schuur worden zonnepanelen gelegd.

EPC - o	Energie neutraal	Bouwbesluit
---------	------------------	-------------

---

✓

### Fasering

De [REDACTED] wil zo snel als mogelijk de vergunning rond hebben en dan zo snel als mogelijk gaan bouwen.



# Ondertekening

Het Adviesteam adviseert het College van Burgemeester en Wethouders voor wat betreft het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' (en in het bijzonder 'de redelijke eisen van welstand') medewerking te verlenen aan het voorliggende bouwplan.

## Stemming

Voor	Tegen
6	0
	

Het Adviesteam bestond voor deze toetsing uit:

- 
- 
- 
- 
- 
- 

Het Adviesteam is met meerderheid van stemmen akkoord met het bouwplan voor wat betreft:

- de ruimtelijke kaders en
- de volkshuisvestelijke kaders,

zoals verwoord in voorliggend Kavelpaspoort.

Aldus besloten d.d. 25 augustus 2020

