

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woning Noordhoek Lies Terschelling

<u>Inhoud:</u>	<u>pagina</u>
Toelichting	4 - 22
Bijlagen	23 - 70

Status: definitief

Projectnummer 2020.02 Tersch

2 december 2020



INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling	Blz. 3
1.2 Situering plangebied.....	Blz. 3
1.3 Geldende planologische regeling.....	Blz. 4
1.4 Leeswijzer.....	Blz. 4

Hoofdstuk II Beleidskader

2.1 Rijksbeleid.....	Blz. 5
2.2 Provinciaal beleid.....	Blz. 6
2.3 Gemeentelijk beleid.....	Blz. 7

Hoofdstuk III Milieuaspecten en planologische randvoorwaarden

3.1 (Milieu) hinder van bedrijven.....	Blz. 10
3.2 Bodemkwaliteit.....	Blz. 11
3.3 Ecologie.....	Blz. 12
3.4 Erfgoed.....	Blz. 15
3.5 Externe veiligheid.....	Blz. 16
3.6 Water.....	Blz. 17
3.7 Geluid.....	Blz. 19
3.8 Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit.....	Blz. 20
3.9 Landschappelijke inpassing.....	Blz. 20

Hoofdstuk IV Uitvoerbaarheid van het plan

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	Blz. 22
4.2 Economische uitvoerbaarheid.....	Blz. 22

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing	Blz. 23 - 70
--	--------------

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor een perceel dat gelegen is tussen de kavels plaatselijk bekend Noordhoek 10 en 14 te Lies (Terschelling), is een initiatief ontwikkeld voor de nieuwbouw van een woning. Het voorliggende initiatief (nieuwbouwplan) voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan Lies. Op de locatie rust namelijk een agrarische bestemming waar wonen niet is toegestaan. Om medewerking te kunnen verlenen, dient via een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden, dat het nieuwbouwplan uitvoerbaar en haalbaar is. En dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gemotiveerd moet worden waarom het initiatief geen strijd oplevert met de van toepassing zijnde omgevingsfactoren zoals bijvoorbeeld ecologie, externe veiligheid en water. De gemeente zal via de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure de plannen ter visie leggen waarbij een ieder een zienswijze in kan dienen. Vervolgens zal de gemeente een besluit nemen naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied, de bouwlocatie, is gelegen aan een smalle weg waar een 30-km zone van toepassing is. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



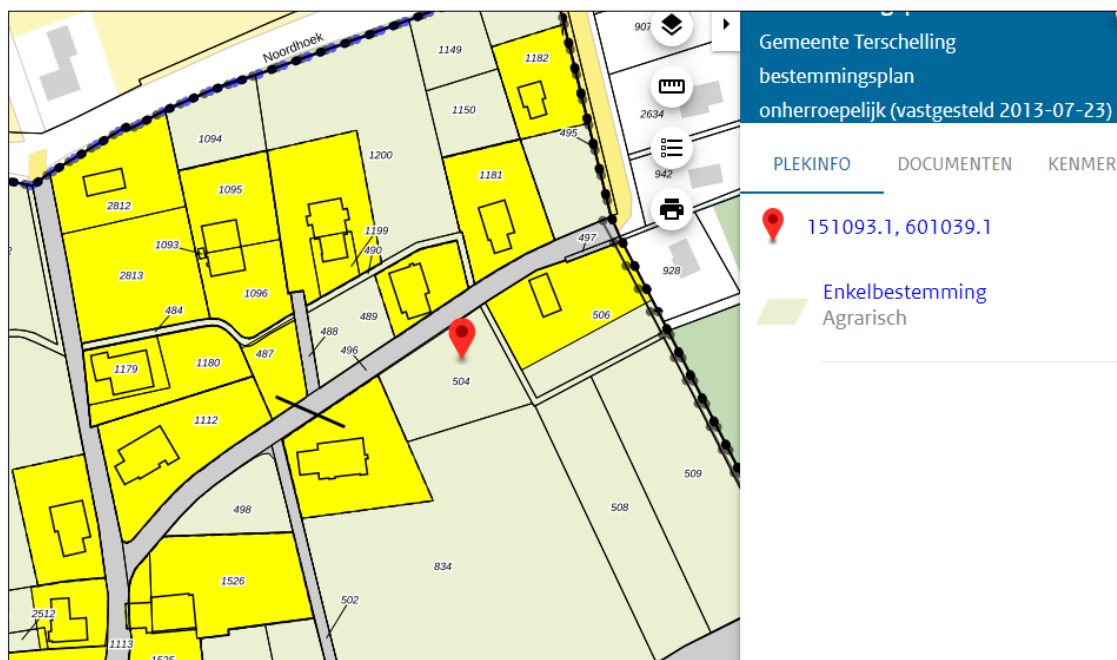
Figuur 1. Situering plangebied inclusief bouwlocatie nieuwe woning. Bron: Zuidwesthoek Bouwbureau Warns.

1.3 Geldende planologisch regeling

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Lies dat d.d. 23 juli 2013 vastgesteld is door de gemeenteraad van Terschelling. Het plangebied kent in de geldende planologische regeling één bestemming, namelijk: agrarisch.

STRIJDIGHEID GELDENE PLANOLOGISCHE REGELING

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het bouwplan niet toegestaan. De strijdigheid is met name gelegen in het feit dat de geldende agrarische bestemming geen woning toestaat. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om buiten de bestemmingsgrenzen te mogen bouwen.



Figuur 2. Fragment van verbeelding inclusief plangebied met kadastraal nummer 504. Bron: ruimtelijke plannen.

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.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een overzicht van het geldende en relevante ruimtelijke overheidsbeleid. Een beschrijving van de omgevingsaspecten betreffende milieu- en planologische randvoorwaarden volgt daarop in hoofdstuk 3. Tot slot is in hoofdstuk 4 ingegaan op de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen wet-, regelgeving en beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota’s vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. 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 initiatief voor de bouw van een nieuwe woning raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

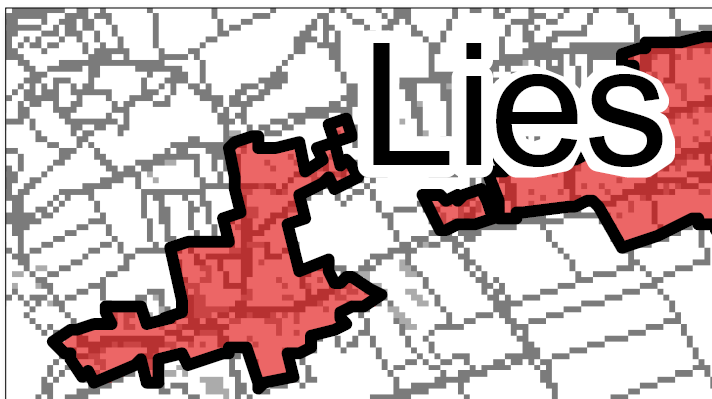
Ladder voor duurzame verstedelijking

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. Als de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte wordt voorzien.

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

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007, Verordening romte Fryslân 2014, ontwerp Omgevingsvisie



Figuur 3. Stedelijk gebied Lies. Bron: provinsje Fryslân.

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. Volgens de verordening valt de locatie net buiten het bestaand stedelijk gebied zoals aangeduid in figuur 3. Indien het bundelen niet mogelijk is binnen het stedelijk gebied, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan.

In hoofdstuk 3 (Wonen) van de Verordening Romte 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 gaat om een woningbouwproject op een Waddeneiland wat past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bovendien moet het initiatief passen bij de aard en schaal van de kern en dient de gemeente overleg te hebben gehad met het provinciebestuur inzake het woningaanbod op Terschelling.

Conclusie

Vaststaat dat nu er binnenstedelijk onvoldoende bouw mogelijkheden zijn om te kunnen voldoen aan de woonvraag, de gemeente onderzoek heeft gedaan naar locaties die voor nieuwbouw in aanmerking komen. Omdat onderhavig plangebied direct aansluit bij bestaand stedelijk gebied en door de gemeente is aangemerkt als een bouwlocatie in het kader van de Woonvisie en het Woonprogramma 135+ waarmee de provincie ingestemd heeft, is de conclusie te rechtvaardigen dat het provinciaal beleid geen belemmering vormt voor het initiatief. Daarbij komt dat het perceel thans een rommelige indruk geeft die niet bijdraagt aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Dit laatste is wel het geval met de inpassing van onderhavig initiatief.

2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie TS25

In de Toekomstvisie van Terschelling voor 2025 zijn drie pijlers geformuleerd:

- a) Bouwen aan een krachtige samenleving met een duurzame economie in een waardevolle omgeving;
- b) Voor wonen is de topprioriteit om voldoende woningen voor starters en jonge gezinnen te kunnen aanbieden. De voorgenomen ontwikkeling van de nieuwbouw van 1 woning voldoet hieraan;
- c) Bij nieuwbouw dient prioriteit te worden gegeven aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling energiezuinig of zelfs energieneutraal moet zijn.

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 op Terschelling 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 betaalbare 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.

Het toetsingskader betreft:

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 markthuurl (huur van €737 tot € 936 of 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: aansluiten bij Woonvisie en Uitvoeringsprogramma.

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 Lies dat valt onder Terschelling Oost. Voor deze locatie zijn woningen beschikbaar voor de doelgroep starters en doorstromers.

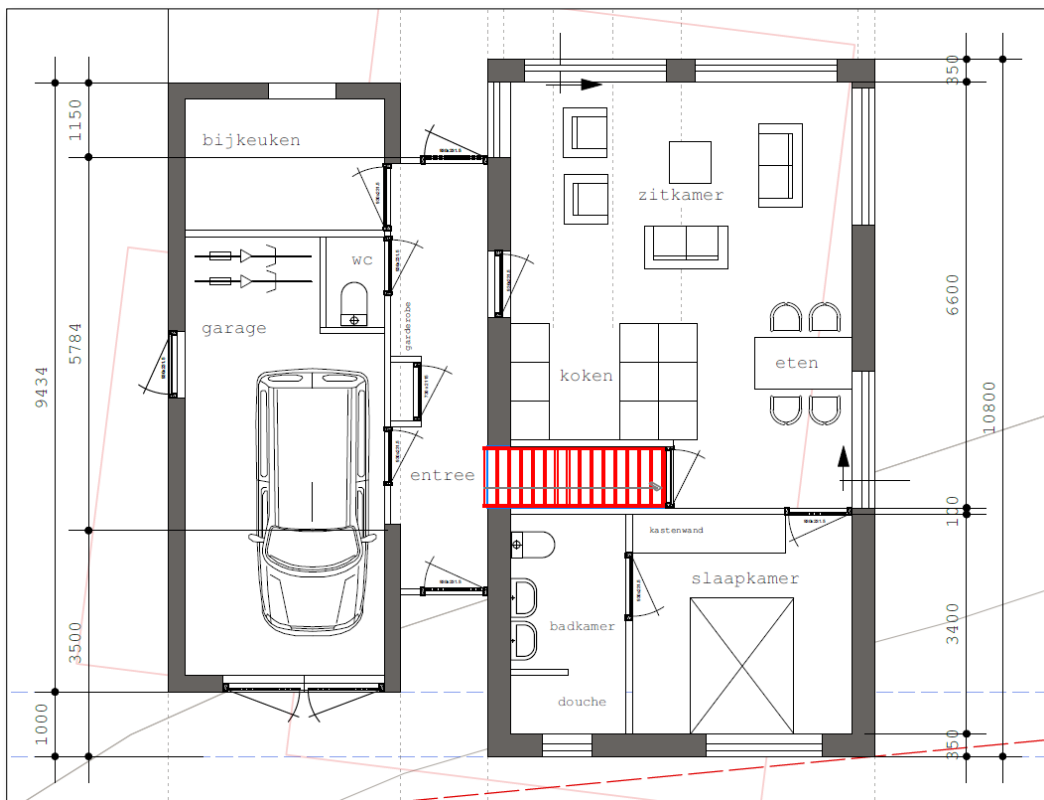
Het bouwplan voorziet in het bouwen van 1 woning gebouwd voor de doelgroep maatschappelijk en economisch aan Terschelling gebonden doorstromers. De doelgroep voldoet aan de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie en er is voor deze doelgroep voldoende woningbouwruimte beschikbaar.

Ad 2: huur of verkoopprijs (stichtingskosten)

Volgens het Uitvoeringsprogramma Woonvisie kan op deze locatie een woning gebouwd worden met een koopprijs tot € 275.000,--. De koopprijs (stichtingskosten) van de te bouwen woning bedraagt € 259.134,86¹ (incl. btw). De specificatie is toegevoegd als **bijlage 1**. De koopprijs/stichtingskosten zijn passend voor de doelgroep voor deze locatie.

Ad 3: bijdrage aan doorstroming.

Koopwoningen tot € 275.000 en huurwoningen in de middenhuur zijn met name bedoeld voor de doorstroming. De woning wordt gebouwd voor doorstromers. De doorstromer maakt een woning op Terschelling vrij, die weer beschikbaar komt voor een maatschappelijk en economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende. Er is sprake van een doorstromer, aangezien de huidige woning wordt verlaten en beschikbaar komt voor een jong gezin. Bovendien vindt de verplaatsing plaats naar een duurdere nieuwe woning. Het bouwplan levert daarmee de gewenste bijdrage aan de doorstroming op de eilander woningmarkt.



Figuur 4. Tekening plattegrond nieuwe woning. Bron: Zuidwesthoek Bouwbureau Warns.

¹ Opgave bouwbedrijf Kolthof BV Stiens
December 2020 Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw woning Noordhoek Lies Terschelling

Ad 4: betaalbaarheid waarborgen.

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. In dit verband wordt verwezen naar figuur 4. Het betreft de visualisatie van de plattegrond van de woning. Daarnaast sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn bepalingen opgenomen die bijdragen aan de blijvende betaalbaarheid.

Ad. 5: duurzaamheid.

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 is een EPG berekening aangeleverd. Daaruit blijkt een EPC van 0,4. Vanuit esthetisch oogpunt is ervoor gekozen geen zonnepanelen te plaatsen op de nieuwe woning.

Herziening beleidsregels nieuwe woningen 2019



Het plangebied valt in het 'zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties' zoals aangegeven in figuur 5. 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.

Figuur 5.

Daarbij mag de oppervlakte van het woonhuis maximaal 150 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3,5m en de bouwhoogte maximaal 8 m. De vloeroppervlakte van de woning bedraagt maximaal 100m² 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 bouwdoosier gevoegd.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Beleidsmatig zijn er geen belemmeringen om medewerking te verlenen.

Hoofdstuk 3 Milieuaspecten en planologische randvoorwaarden

Uitgangspunt voor onderhavig initiatief is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk komen een aantal omgevings- en milieuaspecten aan de orde die voorwaarden kunnen stellen aan dit plan. Het initiatief moet kunnen voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Milieuhinder van bedrijven

Algemeen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, als uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen hinder veroorzakende functies, zoals bedrijven en voorzieningen, en hindergevoelige functies, zoals woningen, noodzakelijk. Bij de ruimtelijk-functionele afstemming hiervan kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste aangegeven afstand is bepalend.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 6. Lijst met richtafstanden VNG-handreiking 2009.

Als aan de gestelde richtafstanden voldaan wordt, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De genoemde maten zijn evenwel richtinggevend en met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Beoordeling

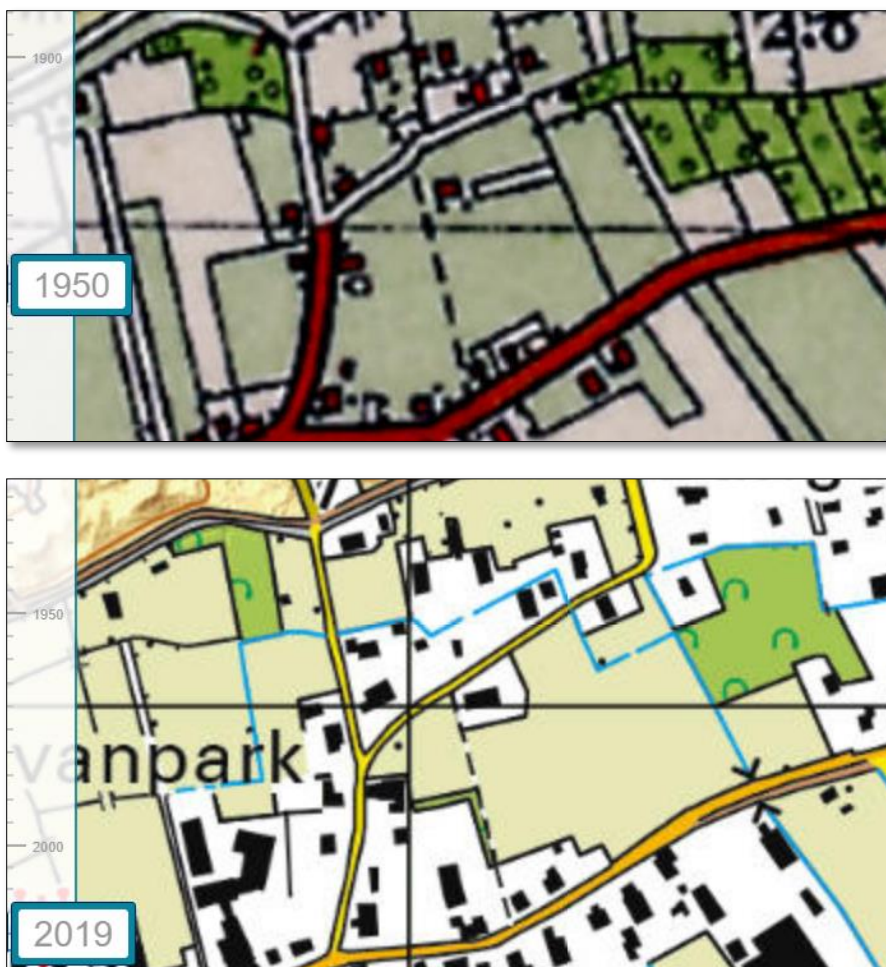
De richtafstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten zoals in dit geval een woning. Zoals blijkt uit figuur 2 op pagina 4 wordt het plangebied omringd door woningen. Op circa 80 meter staat een recreatiewoning die deel uit maakt van een recreatiepark met recreatiewoningen. Op circa 120 meter afstand van het plangebied is een detailhandelsfunctie (winkel) gevestigd. Op basis van de richtafstanden uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering dient vanwege geluid een richtafstand van 50 meter tussen een woning en een recreatiepark aangehouden te worden. Hier wordt aan voldaan. Voor een detailhandelsfunctie als hier aan de orde is een richtafstand naar een woning van 10 meter van toepassing. Ook hier wordt aan voldaan.

Conclusie

Vanuit de milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

3.2 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. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 7. Vergelijk plangebied tussen 1950 en 2019. Bron: topotijdreis.

Beoordeling

Figuur 7 toont aan dat het plangebied de afgelopen 70 jaar vrij gebleven is van bebouwing en dat het weiland al deze jaren agrarisch in gebruik is geweest. De bodemkaart geeft aan dat voor het plangebied en haar omgeving geen saneringsactiviteiten zijn geregistreerd. In alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor een woonfunctie en dat de gemeente vrijstelling kan verlenen van de plicht tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Conclusie

De bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.3 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. 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.

Beoordeling

Gebiedsbescherming



Figuur 8. In groen is het Natura 2000 gebied Duinen Terschelling aangeduid. De Polder waarvan het plangebied deel uit maakt is geen Natura 2000 gebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Duinen van Terschelling op circa 150 meter afstand gelegen ten noorden van het plangebied. Door middel van Aerius-berekening² is onderzoek gedaan naar de effecten van het initiatief op de Natura 2000 gebieden. De berekeningen, die als **bijlage 2** zijn toegevoegd, tonen aan dat voor zowel de realisatiefase als de exploitatiefase er geen sprake is van stikstofneerslag die hoger ligt dan 0,00 kg/j.

Soortenbescherming

Voor wat betreft de soortenbescherming is er ecologisch onderzoek op locatie uitgevoerd. Het rapport³ inclusief de uitkomsten is toegevoegd als **bijlage 3**. Voor wat betreft het soortenonderzoek is het volgende vastgesteld.

² Projoule Aerius berekening d.d. 14-11-2020

³ Successie Natuurzaken Ecologische beoordeling 23 november 2020 perceel Noordhoek Lies December 2020 Ruimtelijke onderbouw woning Noordhoek Lies Terschelling

Amfibieën

Op en direct rondom planlocatie komen diverse soorten amfibieën voor.

Rugstreepad

De beschermde rugstreepad is een zeer talrijke soort op Terschelling vanwege het uitermate geschikte leefgebied op diverse plekken op het eiland. De soort prefereert ondiep open water, met weinig vegetatieontwikkeling welke in grote mate aanwezig zijn in met name de duinvalleien ten noorden van de planlocatie, waar de soort in ondiepe poelen en sloten eitjes afzet. Kleinere populaties komen voor in het poldergebied ten zuiden van de planlocatie. De poldersloten zijn enkel geschikt als voorplantingswater wanneer deze relatief ondiep zijn en rijke watervegetatie ontbreekt. Daarnaast mogen de voortplantingswateren gedurende het voortplantingsseizoen niet droog komen te staan. Winterverblijfplaatsen bevinden zich op hoogwatervrije terreinen, waar de pad zich tot een diepte van 120 cm ingraaft. In de winter dienen de verblijfplaatsen vorstvrij te zijn en gelegen boven het grondwater.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn waarnemingen van de rugstreepad. Ten noorden van de planlocatie is een populatie van de soort aanwezig, het betreft een populatie in het duinengebied. Op basis van de verspreidingsgegevens en de bevindingen van het veldbezoek wordt geconcludeerd dat de planlocatie geen geschikt leefgebied betreft. De sloot is een licht stromende afwateringssloot die naar verwachting in de zomermaanden regelmatig droog staat. Daarnaast kan door de hoge steile oevers geen plasvorming in de oevers ontstaan die mogelijk geschikt is als voortplantingswater. Gezien de relatief grote afstand tot geschikt voortplantings-/leefgebied van de rugstreepad tot de planlocatie, wordt tevens niet verwacht dat er winterverblijfplaatsen op de planlocatie voorkomen. Omdat geschikt leefgebied van de rugstreepad op de planlocatie ontbreekt, is er geen sprake van een overtreding van een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming

Overige amfibieën

Op de planlocatie komen mogelijk algemeen voorkomende amfibieën, zoals de bruine kikker en kleine watersalamander voor. Overwinterende amfibieën in de ruigtestrook aan de oostkant van de planlocatie is niet uitgesloten. Het betreft soorten waarvoor een provinciaal vrijgesteld van bescherming geldt. Voor deze soorten geldt de Zorgplicht.

Reptielen

Op Terschelling komen de beschermde zandhagedis en levendbarende hagedis voor. Ten noorden van de planlocatie op een paar honderd meter afstand zijn waarnemingen van beide soorten bekend, echter is de planlocatie niet geschikt als leefgebied. Gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden is het niet de verwachting dat deze soorten en hun leefgebied verstoord worden. Daarmee is er geen sprake van een overtreding van een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming.

Ongewervelden

Op Terschelling komen beschermde ongewervelden voor, waaronder een aantal beschermde dagvlinders. Geschikt leefgebied van deze beschermde soorten komen met name voor in de duinvalleien. Deze geschikte leefgebieden zijn niet van toepassing op de planlocatie. Daarmee is er geen sprake van een overtreding van een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming omtrent ongewervelden.

Zoogdieren

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn beschermd. Het gaat hierbij om de bescherming van essentiële vliegroutes, -foerageergebieden en verblijfplaatsen.

Ook komen verschillende vleermuissoorten voor. Echter verdwijnen er geen essentiële vliegroutes, -foerageergebieden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Van overtreding van een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming m.b.t. vleermuizen is dan ook geen sprake.

Overige zoogdieren

Op en direct rondom de planlocatie komen grondgebonden zoogdieren voor waarvoor een provinciaal vrijstelling van bescherming geldt. In de ruigtestrook aan de oostkant van de planlocatie hebben diverse (woel)muissoorten genoeg dekking en foerageergebied. Voor deze soorten geldt de Zorgplicht.

Vissen

Op basis van de verspreidingsgegevens wordt geconcludeerd dat er geen beschermde vissoorten voorkomen in de directe omgeving van de planlocatie. Daarnaast is de afwateringssloot aan de oostkant van de planlocatie ongeschikt leefgebied voor beschermde vissoorten.

Broedvogels

Er zijn binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden geen jaarrondbeschermden nesten aangetroffen. Echter is het zeer aannemelijk dat er tijdens het broedseizoen (grootweg 15 maart – 15 juli) op de planlocatie vogels broeden. Namelijk de ruigtestrook aan de oostzijde van de planlocatie wordt gedomineerd door braam en riet. Deze vegetatie geeft een veilige beschutting voor diverse soorten om in te nestelen. Het betreft o.a. de merel, winterkoning en roodborst. Wezenlijke verstoring (permanent verlaten van het nest) van broedvogels is binnen de Wet natuurbescherming verboden. De data waarbinnen het zogenoemde broedseizoen valt zijn richtdata. In de praktijk kunnen soorten eerder beginnen of langer door nestelen.

Flora

Beschermden planten komen met name voor in de duinvaleien van Terschelling. Op basis van de verspreidingsgegevens en ontbrekende geschikte habitat worden deze soorten niet verwacht op de planlocatie. Tevens zijn er tijdens het veldbezoek geen beschermde planten waargenomen. De ruigtestrook wordt gedomineerd door braam en riet waartussen een fruitboom, spar en een aantal relatief jonge elzen en essen staan. In het grasland komen kruiden als biggenkruid, madeliefje, smalle weegbree en veldzuring voor. Het betreft algemeen voorkomende (niet beschermde) soorten. Derhalve wordt er geen overtreding van een verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming op flora verwacht.

Samenvatting en conclusies

De planlocatie ligt buiten Natura 2000-gebied. Op basis van de toetsing aan de instandhoudingsdoelstellingen die gelden voor de Natura 2000-gebieden is gebleken dat er met betrekking tot de ruimtelijke ingreep door externe werking geen negatieve effecten ontstaan op deze instandhoudingsdoelstellingen.

De planlocatie ligt buiten de begrenzing van het NNN. De ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid en aaneengesloten functie en kwaliteit. Daarnaast ligt het plangebied buiten andere provinciaal beschermde gebieden als ganzenrust- en foerageergebied of weidevogelkans-/weidevogelkerngebieden.

Binnen het planvoornemen wordt enkel struweel met mogelijk een vrijstaande relatief jonge boom, niet behorend tot een houtareaal (minimaal 10 are) of een bomenrij (minimaal 20 bomen), verwijderd. Er is derhalve geen sprake van een meld- en/of herplantingsplicht.

Het initiatief is tevens getoetst aan Europees en nationaal beschermde soorten. In de wijde omgeving komen verschillende beschermde soorten voor. Gezien de aard van de ruimtelijke ingreep is verstoring van veel van deze soorten uitgesloten. Wanneer de werkzaamheden binnen het vogelbroedseizoen (grootweg 15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd is wezenlijke verstoring van in de nabijheid broedende vogels niet uit te sluiten. Daarom is het aan te raden om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, is het aan te raden de ruigtestrook op de planlocatie voorafgaande aan het broedseizoen te verwijderen en het maaisel en overige materialen op de planlocatie af te voeren. Op deze manier voorkomt men dat er op de planlocatie vogels gaan broeden en daarmee wezenlijke verstoring ten tijde van de werkzaamheden.

Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop. Daarnaast is het aan te bevelen om de werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren en uitstraling van lichtbundels tussen zonsondergang en zonsopkomst zo veel mogelijk te voorkomen.

Finale conclusie

Het omgevingsaspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.4 Erfgoed

Archeologie

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. Voor Friesland zijn dat de volgende kaarten, de Cultuur Historische kaart (CHK) en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE).

Beoordeling

Voor het plangebied is geen dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Op basis van FAMKE is geen onderzoek noodzakelijk ten aanzien van de periode steentijd - bronstijd. Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen is het advies een 'karterend onderzoek 1' uit te laten voeren, wanneer sprake is van ingrepen met een minimale oppervlakte van 500 m². Met dit initiatief wordt geen ingreep voorgesteld die de drempelwaarde van 500 m² overschrijdt. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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

Conclusie

Erfgoed is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

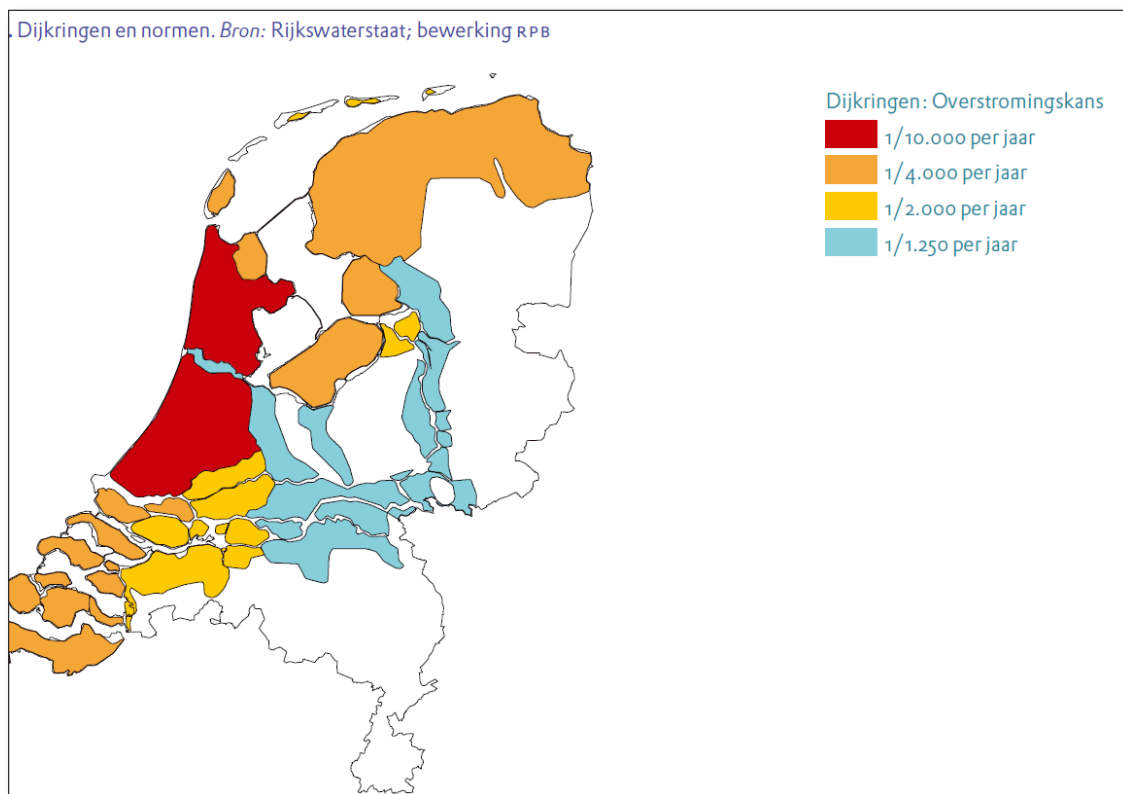
3.5 Externe veiligheid

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 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-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.

Beoordeling

De risicokaart Nederland toont aan dat het plangebied deel uit maakt van een gebied waar een kleine kans op een overstroming bestaat. Rijkswaterstaat heeft berekend dat de kans op een overstroming 1/2000 jaar is. Verwezen wordt naar figuur 9 op pagina 17. Verder worden er geen externe risico's aangeduid.



Figuur 9. Overstromingskans. Bron: overstromingsrisico als ruimtelijke opgave.

Conclusie

Extern risico vormt geen belemmering voor dit initiatief.

3.6 Water

Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Op 29 oktober 2020 is de watertoets doorlopen, het instrument waarmee wordt gewaarborgd dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Beoordeling

Hoofdwateren

Hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwatergang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatergang. Het is niet toegestaan om in de beschermingszone bebouwingen en dergelijke te realiseren of opgaande beplanting aan te brengen tenzij e.e.a. is geregeld in een Watervergunning.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden.

Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. In dit geval is gekozen voor watercompensatie door middel van het graven van enkele kleine watergangen. Doordat de verharding toe gaat nemen met 209 m², zal er 31 m² aan oppervlaktewater gecompenseerd gaan worden.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Demping van oppervlaktewater

Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Voor de demping is een watervergunning nodig. Van demping is in onderhavig geval geen sprake.

Relatie tussen Water en Ruimte

Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil, gemiddelde waterstand tijdens maatgevende omstandigheden' die eenmaal per 100 of 300 jaar kunnen optreden, wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied wordt verwezen naar <http://www.ahn.nl/index.html>.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Afronding watertoetsprocedure In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Conclusie

Het toevoegen van verharding wordt in onderhavig geval in voldoende mate gecompenseerd. Het omgevingsaspect water levert geen belemmering op voor onderhavig initiatief. De watertoets is als **bijlage 4** toegevoegd.

3.7 Geluid

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 in dit geval een woning binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Beoordeling



Figuur 10. Noordhoek 30-km zone. Bron: Google Maps.

Voor wegen die zijn ondergebracht in een 30 km/uur-gebied is onderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet verplicht gesteld omdat deze wegen geen wettelijke geluidszone hebben. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. In overweging nemende dat de Noordhoek een doodlopende weg is waar alleen bestemmingsverkeer gebruik van maakt, rechtvaardigt de conclusie dat het wegverkeer niet of nauwelijks van invloed zal zijn op de nieuw te bouwen woning. De kwaliteit van de woonomgeving is voldoende gewaarborgd.

Conclusie

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Geluid levert geen beperkingen op voor onderhavig initiatief.

3.8 Verkeer – parkeren – luchtkwaliteit**Verkeer**

Met het oog op de verkeersveiligheid is het geen probleem dat er een ontsluiting komt naar de weg de Noordhoek.

Parkeren

Vastgesteld kan worden dat op eigen terrein in voldoende mate kan worden voorzien in het parkeren.

Luchtkwaliteit**Algemeen**

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. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Beoordeling

De bestaande luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit kan worden veroorzaakt door een toename van verkeer. Een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd, wordt nog aangemerkt als een Nibm-project. Met het realiseren van een nieuwe woning is geen sprake 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.

Conclusie

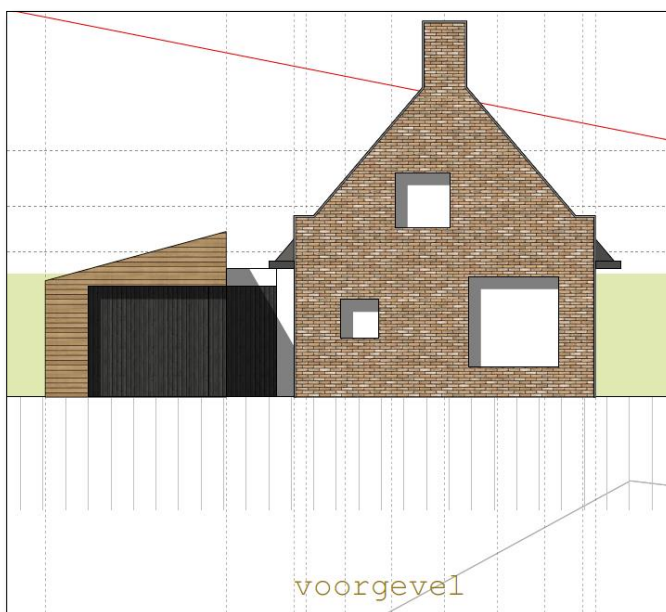
De omgevingsaspecten verkeer, parkeren en luchtkwaliteit leveren geen belemmering op voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

3.9 Landschappelijke inpassing

Bij de inpassing van het initiatief is rekenschap gehouden met de landschappelijke kwaliteiten. Zo is voor wat betreft het bouwplan zelf aansluiting gevonden bij de eilander bouwstructuur. Aansluiting die zowel betrekking heeft op de toe te passen materialen, als ook ten aanzien van de gevelexpressie en de detaillering.



Figuur 11. Inpassing van de woning in het landschap en de omgeving. Bron: Zuidwesthoek Bouwbureau Warns.



Door te kiezen voor een opdeling hoofd – tussenlid – bijgebouw verschaalt de bouwmassa zich naar de korrelmaat die op het eiland veel voorkomt. Op deze wijze voegt de woning zich vloeiend in het straatbeeld van de Noordhoek. Dit wordt nog eens versterkt door het toepassen van materialen die verwijzen naar de authentieke eilander maat en uitstraling. Op deze wijze is het initiatief ook passend voor wat betreft de welstand.

Figuur 12. Voorgevel nieuw te bouwen woning. Bron: Zuidwesthoek Bouwbureau Warns

Hoofdstuk IV Uitvoerbaarheid van het plan

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

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In haar brief van 28 oktober 2020 heeft de gemeente aangegeven dat het initiatief voor een project-afwijkingsbesluit in aanmerking komt. En dat er medewerking verleend kan worden via een voeren van een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Dit betekent dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning inclusief een ruimtelijke onderbouwing door de gemeente ter inzage wordt gelegd en dat een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Tevens heeft de gemeente het initiatief voorgelegd aan bepaalde instanties zoals de provincie en het waterschap. De gemeente neemt vervolgens een besluit waartegen belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de rechtbank.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en dergelijke komen voor rekening van initiatiefnemer. Wanneer sprake is van een bouwplan, dan moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Vooraf aan de vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit project is op grond van de grondexploitatieregeling sprake van een bouwplan. Met de gemeente zijn afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

FINALE CONCLUSIE

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit initiatief. De nieuwbouw van onderhavige woning is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

Perceel Noordhoek Lies Terschelling

Inhoudsopgave

Bijlage 1	Stichtingskosten
Bijlage 2	Stikstofberekening
Bijlage 3	Quick-scan Flora en fauna
Bijlage 4	Resultaat watertoets