

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwbouwwoning perceel Baaiduinen 55

1. Inleiding.

Op een perceel Baaiduinen 55 zal een nieuwbouwwoning 55+ worden geplaatst. Het plan is om dit zo snel mogelijk te realiseren. En zodoende de doorstroming te bevorderen en jonge starters met een sociaal-economische binding de kans te geven op een betaalbare gezinswoning welke dan vrijkomt.

Ligging van het plangebied

Het plan is gesitueerd in Baaiduinen, ten westen van Midsland. In de huidige situatie is op deze locatie een woonhuis met bijgebouw aanwezig.

De ligging van het projectgebied is hieronder weergegeven.



2. Omschrijving project.

Op basis van Uitvoeringsprogramma C waarvan ons plan positief is beoordeeld door de beoordelingscommissie. Hebben wij een verzoek ingediend voor de bouw van een woning op het perceel gelegen aan Baaiduinen 55.

Bestaande bebouwing (schuur) zal worden gesloopt voor de nieuwbouw en geeft een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het zichtveld vanaf de hoofdweg naar Midsland. De nieuwe bebouwing op het perceel zal worden neergezet als schuurwoning. Welke het typische agrarische beeld vasthoudt van boerderij achter gebied. Op het perceel wordt een gelijkvloerse woning gebouwd voor de huidige bewoners van de woning Baaiduinen 55. Door de bouw van de woning wordt de doorstroming bevorderd en komt een gezinswoning vrij voor doorstromers. De vrijkomende woning Baaiduinen 55 gaat bewoond worden door Floor Vuurboom en Anne Oude Vrielink (stromen door vanuit de woning Baaiduinen 15).

Aangezien het bouwplan niet rechtstreeks past binnen het geldende bestemmingsplan, moet een procedure tot bestemmingsplanwijziging worden gevolgd.

Gezien vanaf hoofdweg richting Midsland



Aanzicht landelijk vanaf achter noordzijde



3. Vigerend beleid.

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan Midsland 2009 Wonen-1. Dit bestemmingsplan is op 26-01-2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Terschelling. Het projectgebied kent in de geldende planologische regeling één (of meerdere) bestemming, namelijk: Wonen

STRIJDIGHEID GELDENDE PLANOLOGISCHE REGELING

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het bouwplan strijdig met het huidige bestemmingsplan doordat deze maar voorziet in één woonhuis op deze locatie.

AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

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 hierin 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. 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 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.

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 dit plan voldoet hier 100% aan. 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 middels een flexibele indeling gelijkvloers.

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 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:

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 markthuur (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

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 woningen beschikbaar voor de doelgroep starters en doorstromers.

Het bouwplan voorziet in het bouwen van 1 woning(en) gebouwd voor de doelgroep maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden starters / 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 met een koopprijs tot € 275.000.

De koopprijs van de te bouwen woning bedraagt € 242.944 De initiatiefnemer heeft, met het indienen van een offerte aannemelijk gemaakt dat de bouwkosten van de woning lager zijn dan € 275.000.

De koopprijs is passend voor de doelgroep voor deze locatie.

Ad 3.

Koopwoningen tot € 275.000 en huurwoningen in de middenhuur zijn met name bedoeld voor de doorstroming. De woning wordt gebouwd voor een doorstromer. De doorstromer maakt een woning op Terschelling vrij, die weer beschikbaar komt voor een maatschappelijk en economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende. Dit project bevordert de gewenste doorstroming door het vrijkomen van een volledige 4 persoons gezinswoning. Welke bewoond zal worden door mijn dochter met haar man en twee kinderen. Welke op hun beurt weer een midden huurwoning achterlaten in de particuliere verhuur van 900, = te Baaiduinen 15. Het bouwplan levert daarmee de gewenste bijdrage aan de doorstroming op de eilander woningmarkt.

Ad 4.

Blijvende betaalbaarheid wordt geborgd door dat de woning op termijn weer ter beschikking zal komen komen na onze dood voor de particuliere verhuur. Als doorstroom woning voor economische gebonden woningzoekende op het eiland. Met een maximale kale huur van 936,= 2020 gekoppeld aan de jaarlijkse consumentenprijsindex voor huurwoningen.

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 is een EPG berekening aangeleverd. Uit de berekening blijkt een EPC van 0,25. Het plan voldoet hiermee niet volledig aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie. Doch het streven is om alsnog een zo goed als 100% energie neutrale woning te realiseren (zonnepanelen worden verdubbeld). En ook zal gekeken worden naar triple glas indien inpasbaar.

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 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 bouwdoossier gevoegd.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

De locatie is gelegen op het adres Baaiduinen 55 in Baaiduinen, binnen het bestaand stedelijk gebied. De oriëntatie van de bebouwing van het dorp is meest haaks op de weg, met regelmatig doorkijkjes naar het achterliggende landschap. De bebouwing bestaat overwegend uit woonfuncties en een enkele bedrijfsfunctie. Direct buiten de bebouwing bevindt zich het open cultuurlandschap.

Het bouwplan bestaat uit een seniorenwoning. Het bouwplan is op 28 juli 2020 door de beoordelingscommissie

positief beoordeeld. Een definitief advies volgt na de formele aanvraag om een omgevingsvergunning. De bestaande bebouwing (twee schuren) zullen geheel worden gesloopt, waarna nieuwbouw zal plaatsvinden. In de nieuwe situatie zal de maximale bebouwingsoppervlakte niet veel toenemen op de huidige locatie. Het bouwvlak overlapt deels het bestaande van de schuur. Er wijzigt zich ruimtelijk gezien vanaf de hoofdweg dus niet veel. De bebouwing op het perceel blijft op enige afstand van elkaar zodat het open karakter gehandhaafd blijft. Gesteld kan worden dat de planologische wijziging geen ruimtelijke kwaliteitsvermindering tot gevolg zal hebben.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan goed inpasbaar is binnen het bestaande bebouwingsbeeld. Het gewijzigde bebouwingsbeeld is niet verstorend voor de omgeving en er is geen aantasting van het karakter, de leefomgeving en het belevingsbeeld c.q. de belevingswaarde van het gebied c.q. situering ter plaatse.

Het perceel bevindt zich direct aan de hoofdweg met een gezamenlijke oprit en parkeerplaatsen op eigen erf waardoor het bouwplan verkeerstechnisch goed ontsloten ligt en geen extra belasting vormt. Ook bevinden zich in de omringende omgeving geen bedrijven welke onevenredig in hun functioneren zouden worden beperkt.

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.

Vanuit de milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het project. Op basis van de richtlijnen zoals in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' beschreven is een woning met 2 kamers, sanitaire voorzieningen en keukens op deze locatie goed inpasbaar. De afstanden tot gevoelige objecten is ruim voldoende. De nieuwe bebouwing bevindt zich op ruime afstand tot de eerst nabijgelegen woningen. Waarbij omringende bedrijfsactiviteiten zich beperken tot wat veehouderij van koeien en paarden deels per jaar. Welke niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Wegverkeerslawaaai

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:

Het project betreft hier een nieuwe woning op achtererf. Met een hoge geluidsisolatie waarde van de buitenschil van 30 dB en een berekende gevelbelasting van 47 dB. Een akoestisch onderzoek is bijgevoegd (zie bijlage). Uit de gemeten geluidsniveaus en de berekende gevelbelasting en geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies volgens NEN5077 kan dit project als vergunbaar worden geacht.

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 is uitgevoerd waaruit is gebleken dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt minimaal toe waarbij minder dan 200 m2 onverharde grond wordt bebouwd of verhard en geldt er een vrijstelling van de vergunningsplicht/watervergunning.

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.

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 wordenesignaleerd.

Toetsing:

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Op de locatie waarop de plannen van initiatiefnemer betrekking hebben is reeds een bijbehorende bebouwing

gesitueerd. Aangezien onderhavig bouwplan ter vervanging dient van bestaande bebouwing waar nooit bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden hoeft geen (verkenkend) bodemonderzoek te worden verricht.

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

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Duinen van Terschelling 700 meter ten noorden van het projectgebied. Op de betreffende locatie is al reeds bebouwing aanwezig en dus geen waardevolle beplanting aanwezig. De aanwezige bomen zullen worden gerespecteerd en behouden. Een negatieve invloed op flora en fauna is daarom niet het geval. Ook heeft de Stikstof berekening geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr (zie bijlage).

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 versturende functies en gebouwen aanwezig zijn.

Soortenbescherming.

Op de betreffende locatie is reeds deels bebouwing aanwezig en dus geen waardevolle beplanting aanwezig. De aanwezige bomen zullen worden gerespecteerd en behouden. De percelen liggen niet in beschermd (Natura 2000-) gebied of binnen de Ecologische hoofdstructuur en een negatieve invloed hierop is niet te verwachten. Mede aangezien onderhavig bouwplan ter vervanging dient van bestaande bebouwing op dezelfde locatie. Een ecologisch onderzoek is bijgevoegd. (zie bijlage). Op het project komen geen beschermde soorten voor. Voor het overige zijn geen kwetsbare soorten aanwezig waarvoor de zorgplicht extra eisen stelt. De uitvoering van het plan leidt aangaande de soortenbescherming niet tot strijdigheid met de Wnb. Het is niet nodig een ontheffing van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Fryslân.

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.nl/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 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met dit project wordt geen ingreep voorgesteld die de drempelwaarde van 500 m² 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 grondexploitatieregeling 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 grondexploitatieregeling 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.

EINDCONCLUSIE

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. En voldoet het bouwplan aan de Woonvisie Terschelling 135+.

Bijlage:

- 01a Tekening Huis
- 01b Terreinindeling
- 02 Offerte nieuwbouw
- 03 EPC berekening
- 04 Geluidsmeting
- 05 Berekening Gevelbelasting
- 06 Stikstof berekening
- 07 Ecologische rapport
- 08 NEN 2580 Meetrapport