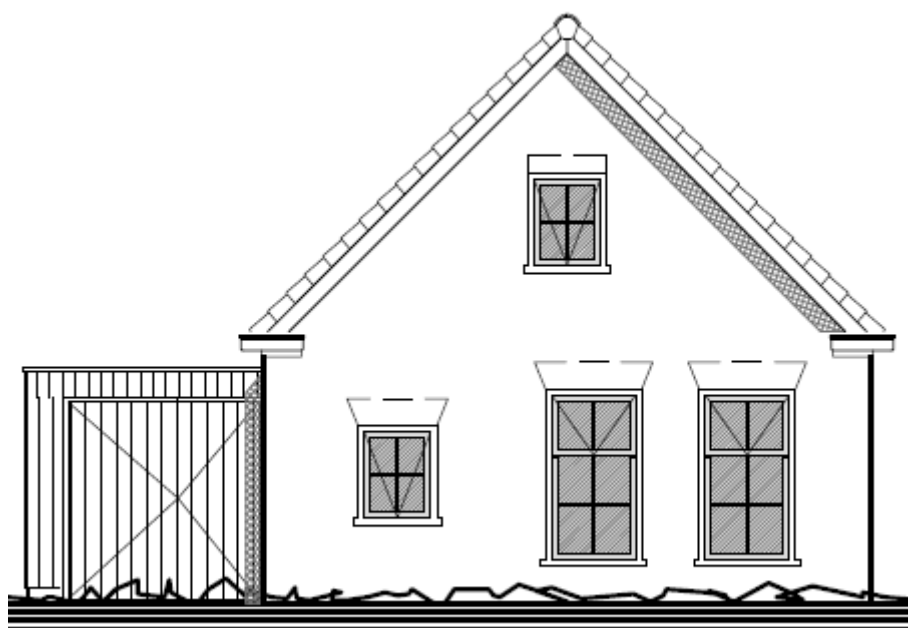


Gemeente Terschelling

Baaiduinen westelijk van 26 te Baaiduinen

Ruimtelijke onderbouwing



Auteurs: M.S. Mol – van Zelst
L.J.E. Mol

07 januari 2021



Adviesbureau Mol - van Zelst

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

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging en omgeving van het projectgebied	3
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Omschrijving project	5
2.1.	Huidige situatie	5
2.2.	Gewenste situatie	5
3.	Vigerend beleid	8
3.1.	Geldende bestemmingsplan	8
3.2.	Afwijken bestemmingsplan	8
4.1.	Rijksbeleid	9
4.2.	Provinciaal beleid	11
4.3.	Gemeentelijk beleid	12
5.	Ruimtelijke onderbouwing project	17
5.1.	Versterking ruimtelijke structuur kernbebouwing	17
5.3.	Bestaande bedrijven	18
5.4.	Verkeerstechnische ontsluiting	18
6.	Milieuaspecten	19
6.1.	Milieuzonering	19
6.2.	Wegverkeerslawaaï	20
6.3.	Luchtkwaliteit	21
6.4.	Water	21
6.5.	Externe veiligheid	22
6.6.	Bodemkwaliteit	23
6.7.	Ecologie	23
6.8.	Archeologie + cultuurhistorie	25
7.	Economische uitvoerbaarheid	27
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
9.	Resultaten overleg met andere overheden en instanties	28
10.	Procedure	28
11.	Conclusie	28

LOSSE BIJLAGEN

1. **Ingenieursbureau Spreen:** Akoestisch onderzoek invullocatie ten westen Baaiduinen 26 te Terschelling, project 20201564-01, datum 22 december 2020;
2. Watertoets 14 april 2020 en b. Watertoets SAMENVATTING
3. **Van der Poel B.V.:** Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Baaiduinen 26 te Baaiduinen, projectnummer 200641; datum 23 juni 2020;
4. **Zuhmkehr ecologisch onderzoek:** een ecologische effectanalyse van de bouwplannen op het perceel Baaiduinen 26/26a te Baaiduinen Terschelling, augustus 2020;
5. **Kubiek ruimtelijke plannen:** Stikstofdepositieberekening Baaiduinen - Baaiduinen naast 26, projectnummer K21001, datum 05 januari 2021.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de invullocatie ten westen van Baaiduinen 26 één vrijstaande woning te realiseren. Het realiseren van dit plan is in strijd met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Voor dit plan kan een omgevingsvergunning verleend worden. Daarbij dient aannemelijk gemaakt te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2. Ligging en omgeving van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten westen van het perceel Baaiduinen 26 te Baaiduinen. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Terschelling, sectie H, nummer 883. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca 758,3 m².



Figuur 1.1.: ligging van het projectgebied. Bron: www.perceelloop.nl

1.3. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing “Baaiduinen westelijk van 26” bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het project en de ligging van het projectgebied beschreven.

Hoofdstuk 2 Omschrijving project

Hierin worden de huidige en de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 3 Vigerend beleid.

In dit hoofdstuk worden de geldende bestemmingsplannen omschreven en geanalyseerd.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan beleid.

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke onderbouwing project.

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet waarom het project ruimtelijk inpasbaar in de omgeving is.

Hoofdstuk 6 Milieu-aspecten.

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan voldoet aan het geldende milieubeleid.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.

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

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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

Hoofdstuk 9 Resultaten overleg met andere overheden en instanties.

Hoofdstuk 10 Procedure

Hoofdstuk 11 Conclusie

2. Omschrijving project

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie is in gebruik als tuin (overwegend grasveld) bij de woning Baaiduinen 26. Binnen de projectlocatie bevindt zich geen bebouwing. De oppervlakte van het perceel is 758,3 m². Op de percelen ten oosten en ten westen bevinden zich woningen. Ten noorden van de projectlocatie ligt de Baaiduinen. De Baaiduinen is een langgerekte doorgaande weg die de oost-westverbinding voor het autoverkeer vormt op het eiland. Aan de zijde van de projectlocatie ligt een vrijliggend fietspad. Ten noorden van de projectlocatie, aan de andere zijde van de Baaiduinen, liggen twee bedrijven.



Figuur 2.1: luchtfoto en aanduiding objecten op luchtfoto.

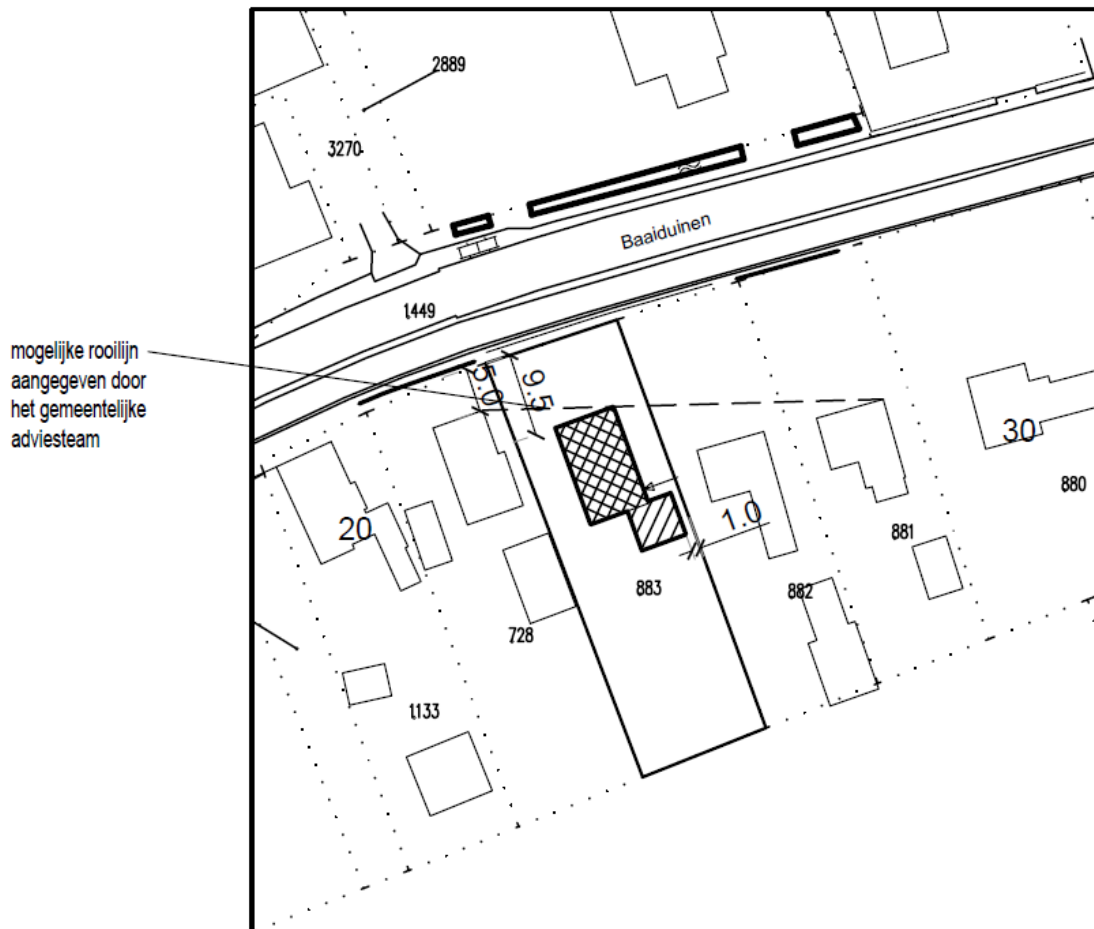


Figuur 2.2: foto projectlocatie. Bron: google Street view.

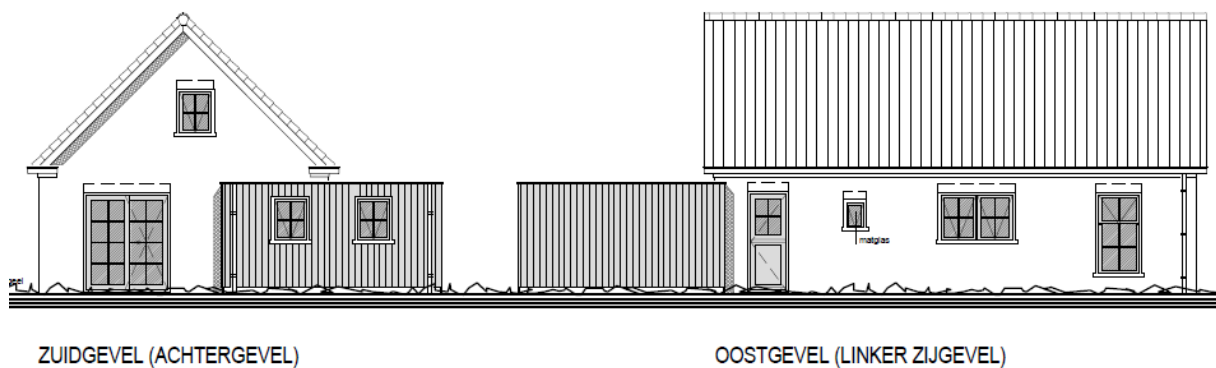
2.2. Gewenste situatie

Het plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning tussen Baaiduinen 22 en 26. Het project bestaat uit een hoofdgebouw, en een tijdens de bouw aan te bouwen garage/bijgebouw aan de achterzijde. De oppervlakte van de woning is 81,3 m²; de oppervlakte van het bijgebouw is 25,9 m². De

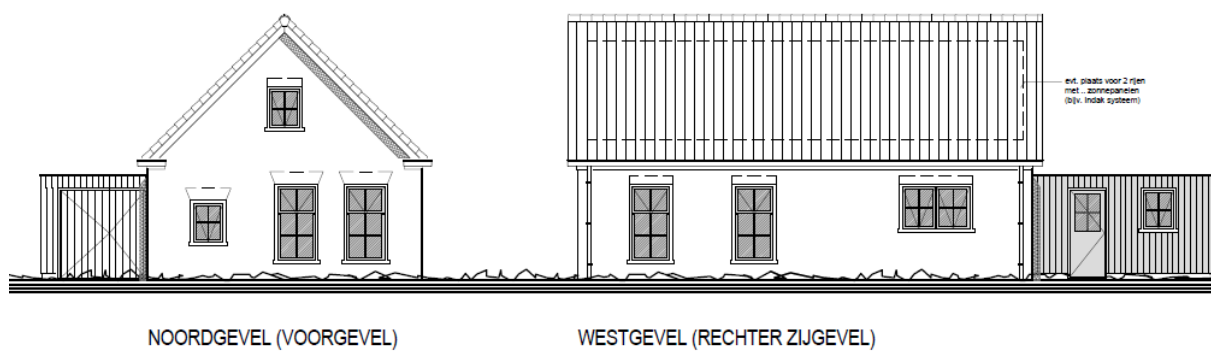
gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt 95,17 m²; verblijfsgebied 52,74 m². De goothoogte bedraagt 3,07 m; de bouwhoogte 6,69 m. De afstand van de voorgevel tot het fietspad bedraagt 9,50 m. De afstand van de zijgevel van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 m.



Figuur 2.3.: gewenste situatie



Figuur 2.4.: tekening zuid- en oostgevel



Figuur 2.5: tekening noord- en westgevel

3. Vigerend beleid

3.1. Geldende bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan “Baaiduinen, Kinnum en Kaard”.

Bestemmingsplan “Baaiduinen, Kinnum en Kaard”

Dit bestemmingsplan is op 29 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Terschelling. Dit plan heeft het IMRO-nummer NL.IMRO.0093.10640704-VG01. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemming 'Agrarisch'.



Figuur 3.1.: uitsnede bestemmingsplan
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn – voor zover relevant - bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Strijdigheid planologische regeling

Het project voorziet in het toevoegen van een extra woning. Het bouwen van een woning is in strijd met de bestemming Agrarisch.

3.2. 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.

4.1. 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. Relevant voor het voorliggende plan zijn:

Nationaal belang 10

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

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



Figuur 4.1: uitsnede kaart erfgoed SVIR. Bron: Rijksoverheid

Het plan leidt niet tot aantasting van de Waddenzee. De afstand van het projectgebied tot de begrenzing van de Waddenzee bedraagt tenminste 518 m. De bouw van de woning betreft de opvulling van een open plek in een lintbebouwing. De woning heeft een goothoogte van 2,70 m en een bouwhoogte van 6,40 m en een ingetogen vormgeving. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5. Gelet daarop leidt het project niet tot aantasting van de Waddenzee.

Evenmin leidt het plan tot aantasting van het vrije zicht op de horizon ten noorden van de kust van Terschelling. Het dichtstbijzijnde rijksmonument bevindt zich op een afstand van 450 m van het project (zie par. 6.8). Gelet op het voorgaande is het plan niet in strijd met bovengenoemd nationaal belang.

Nationaal belang 11

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

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

het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (flora en fauna) en leefgebieden van soorten (habitats). De herijkte nationale ecologische hoofdstructuur, nu NNN (Natuurnetwerk Nederland) geheten, is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit.

Op de kaart die is opgenomen in de SVIR is aangegeven dat het projectgebied gelegen is buiten de nationale herijkte ecologische hoofdstructuur (EHS¹) op land (figuur 4.2).

De afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebied 'Duinen Terschelling' bedraagt 1.327 m. De afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebied 'Waddenzee', bedraagt ongeveer 518 m. De afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebied 'Noordzeekustzone' bedraagt meer dan 3.053 m. Het projectgebied grenst aan EHS beheersgebied.

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



Figuur 4.2.: uitsnede kaart natuur SVIR met aanduiding projectgebied. Bron: provincie Fryslân

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

Nationale Omgevingsvisie

Op 20 juni 2019 is het ontwerp van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. Hoewel het om een ontwerpvisie gaat, kan wel alvast getoetst worden of de ontwikkeling in lijn is met het toekomstige beleid.

De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De belangen zijn van een hoog abstractieniveau en hebben niet direct betrekking op een voorliggende opgave van beperkte omvang. De locatie valt ook in deze visie buiten beschermde natuurgebieden of beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het plan is niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden.

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

In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.



Figuur 4.3.: begrenzing Waddenzee en Waddengebied in het Barro

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

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

Artikel 2.5.12 (bebouwing in het waddengebied)

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

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

De projectlocatie is gelegen binnen stedelijk gebied. In het vigerend bestemmingsplan dat geldt voor de kern Baaiduinen is de maximale toelaatbare bouwhoogte binnen de bestemming Wonen 10 m. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning zal 6,69 m bedragen en blijft daarmee ruimschoots onder de bij maximaal toelaatbare bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Aan de bepaling van het Barro wordt dan ook voldaan.

Voorts bevat het Barro in titel 2.10 regels voor het Natuurnetwerk Nederland. Naar de eventuele gevolgen van het plan voor het Natuurnetwerk Nederland is onderzoek gedaan. Dit wordt toegelicht in paragraaf 6.7.

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 één woning in bestaand stedelijk gebied wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de tweede herziening van de "Beleidsregels nieuwe woningen 2019" (vastgesteld 28 april 2020) is Baaiduinen aangegeven "zoekgebied nieuwe woninglocaties". Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

4.2. 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 één 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.

4.3. 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 nieuwe woning is bestemd voor doorstromers. Daardoor komt er elders een huurwoning vrij (zie het gestelde onder "Woonvisie Terschelling, ad 1). De voorgenomen ontwikkeling van een woning voldoet hieraan.

Daarnaast wil Terschelling bij nieuwbouw prioriteit geven aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid. De woning is landschappelijk ingepast en wordt duurzaam gerealiseerd. 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 voor senioren. De te realiseren woning zal enerzijds geschikt zijn als starterswoning en anderzijds als seniorenwoning.

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 € 258.000² een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.
4. Is blijvende betaalbaarheid van de woningen geborgd.

². Op 17 december 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders een wijziging van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie vastgesteld. Hierbij zijn de prijsklassen aangepast en is de maximale prijs voor koopwoningen verhoogd tot € 275.000,- voor doorstromers.

5. Voldoet het plan aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie.

Het toetsingskader is in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie verder uitgewerkt.

Ad. 1

Het project voorziet in het bouwen van één vrijstaande woning voor een doorstromer.

Aantal woningen

In de eerste herziening van de Woonvisie is het beschikbare aantal woningen verdeeld over West, Midden (Kaart, Baaiduinen, Kinning, Striep, Midsland, Landerum) en Oost. De aantallen woningen kunnen worden herverdeeld op basis van gebleken behoefte. Het perceel Baaiduinen naast 26 valt binnen de categorie Midden. In deze categorie is ruimte voor dit bouwplan beschikbaar. Binnen deze categorie mogen op particuliere locaties woningen gebouwd worden voor doorstromers conform tabel 4.1.

23	Particuliere locaties/project/agrarische bedrijfswoningen/rood voor rood	Doorstromers	Huur € 737,- - € 936,- Koop < € 275.000,-
----	---	--------------	--

Tabel 4.1.: woningbouwprogramma Alle dorpen. Bron: uitvoeringsprogramma Woonvisie 2019

De eerste herziening van bovengenoemd Uitvoeringsprogramma maakt het ook mogelijk om te schuiven met de aantallen woningen over West, Midden en Oost.

Gelet hierop past het plan qua aantal woningen binnen het bepaalde in het Uitvoeringsprogramma en de eerste herziening.

Doelgroep

In de eerste herziening is het volgende bepaald. Een doorstromer is een maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden huishouden dat al op Terschelling woont en verhuist, waardoor er een woning op Terschelling vrijkomt. Er moet sprake zijn van verhuizing van een duurdere naar een goedkopere woning. In dit geval is sprake van verhuizing van een duurdere naar een goedkopere woning. Er wordt dan voldaan aan de doorstroombepalingen als de bestaande duurdere woning een WOZ waarde heeft beneden de kooprijsgrens uit de Huisvestingsverordening of de duurdere woning bewoond gaat worden door een maatschappelijk of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende die op Terschelling een woning achterlaat met een WOZ waarde beneden de kooprijsgrens uit de Huisvestingsverordening.

Initiatiefnemer woont op dit moment in een koopwoning [REDACTED] en is maatschappelijk en economisch gebonden aan Terschelling. Zijn zoon woont in de naastgelegen woning, Baaiduinen 26. Zijn dochter woont in een huurwoning aan de Lutneweg. Initiatiefnemer verhuist naar de nieuwe woning, de zoon zal verhuizen naar het ouderlijk huis aan [REDACTED] en de dochter zal haar intrek nemen in de woning aan [REDACTED]. Hierdoor komt er een huurwoning vrij.

De bestaande duurdere woning [REDACTED] heeft een WOZ-waarde van € 475.000,-. Deze waarde ligt boven de kooprijsgrens uit de Huisvestingsverordening. De bestaande duurdere woning gaat bewoond worden door de zoon van de initiatiefnemer. De zoon laat een woning achter (Baaiduinen 26) met een WOZ waarde van € 410.000,-. Doorstromen is mogelijk indien een woning wordt achtergelaten met een waarde < € 450.000,-. Gelet hierop is voldaan aan het criterium voor "doorstromer", zoals bedoeld in de eerste herziening van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Samenvattend kan worden gesteld dat het plan zowel getalsmatig als qua doelgroep voldoet aan het indicatieve woningbouwprogramma uit het uitvoeringsprogramma Woonvisie.

Ad 2.

Volgens het Uitvoeringsprogramma Woonvisie in relatie met de Tweede herziening beleidsregels nieuwe woningen kan op deze locatie een woning gebouwd worden met een kooprij tot € 275.000,-.



Zoekgebied nieuwe invullocaties woningbouw

Figuur 4.4.
Kaartuitsnede "Eerste herziening beleidsregels nieuwe woningen"

De koopprijs van de te bouwen woning bedraagt naar verwachting ca € 274.900,- incl. BTW. De initiatiefnemer heeft, met het indienen van een offerte / koop-aannemingsovereenkomst 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 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/of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekende. Verwezen wordt naar het gestelde onder 1. Het bouwplan levert daarmee de gewenste bijdrage aan de doorstroming op de eilander woningmarkt.

Ad 4.

Blijvende betaalbaarheid wordt geborgd door het afsluiten met initiatiefnemer van een anterieure overeenkomst. Hierin wordt ondermeer het volgende opgenomen. De woning krijgt geen mogelijkheden voor een recreatieappartement en/of bed & breakfast en de projectlocatie kan in een toekomstig omgevingsplan de bestemming "sociale koopwoning" krijgen. Voorts zal worden opgenomen dat 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. Dit is een zogenaamd eerste fase woningbouwplan. Voor deze fase gelden geen voorrangsregels.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een EPC berekening aangeleverd. Uit de berekening blijkt een EPC van **Jouke**

Het plan voldoet aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie.

Conclusie

Het project voldoet aan de Woonvisie Terschelling en de Eerste herziening van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Tweede herziening beleidsregels nieuwe woningen

Deze beleidsregels zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 28 april 2020. Voor onderhavig plan is het bepaalde in artikel 6 (Woningen op invullocaties) van belang:

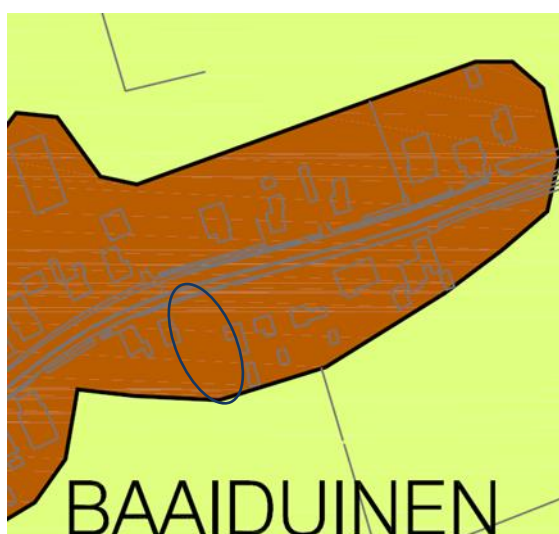
Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits:

a.	de locatie is gelegen binnen het gebied zoals dat is aangemerkt als “zoekgebied nieuwe invullocaties” op de kaart “zoekgebied nieuwe woning bouwlocaties” in bijlage 1	V	De planlocatie is hierbinnen gelegen. Verwezen wordt naar figuur 4.4.
b.	de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)	V	De planlocatie maakt hier geen onderdeel van uit.
c.	de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing	V	Hoofdstuk 5
d.	de locatie landschappelijk goed inpasbaar is	V	Hoofdstuk 5
e.	bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw	V	Paragraaf 6.1
f.	de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is	V	Hoofdstuk 5
g.	op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd	V	Wordt aan voldaan; het gaat om één woning.
h.	een woonhuis a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m ² 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 ²	V	Wordt aan voldaan
i.	het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)	V	Het bouwplan bevat geen mogelijkheden voor een recreatieappartement en/ of mogelijkheden voor bed & breakfast.
j.	het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven	V	Wordt gedaan
k.	de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling	V	Hiervan is sprake, verwezen wordt naar het gestelde in deze paragraaf.

Het bouwplan voldoet aan de maten uit de Beleidsregels nieuwe woningen.

Welstandsnota

Dit bouwplan wordt getoetst aan de Welstandsnota 2008 en aanvullend aan de Aanvulling Welstandsnota Hoofdstuk 7 (opmaak en erfinrichting).



5 Lintbebouwing

Figuur 4.5. uitsnede kaart Welstandsnota

Het projectgebied is gelegen binnen de aanduiding “lintbebouwing”. Over de plaatsing is het volgende opgemerkt. De bebouwing in de linten staat over het algemeen in een verspringende rooilijn of binnen een marge ten opzichte van de weg. Het bebouwingsbeeld is halfopen. De richting van de bebouwing varieert (evenwijdig aan of dwars op de weg), waarbij de richting haaks op de weg overheerst.

Hoofdgebouwen staan in de rooilijn of binnen een bepaalde marge ten opzichte van de weg en zijn veelal op de doorgaande weg gericht. Er is sprake van vrijstaande bebouwing. Complexmatige bebouwing komt incidenteel voor. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen nemen een ondergeschikte positie in en zijn meestal achter de voorgevelgrens geplaatst. Hoofdgebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap.

De aanvulling op de welstandnota Terschelling is vastgesteld op 29 oktober 2019. In hoofdstuk 7 van de aanvulling van de welstandnota worden situaties beschreven, waarbij het gaat om bouwen op erven, bestaand en nieuw. Het behouden van hiërarchie op het erf is het hoofduitgangspunt voor de nieuwe situatie. Er is altijd sprake van een stenen woning op het voorerf en schuren erachter. Een woning aan de weg is in principe altijd een stenen huis. Bij het ontwerp voor de woning en het erf zijn deze uitgangspunten toegepast.

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de (kern)bebouwing; de landschappelijke inpassing, de bestaande bedrijven en de verkeerstechnische ontsluiting.

5.1. Versterking ruimtelijke structuur kernbebouwing

Stedenbouwkundige uitgangspunten algemeen

De ruimtelijke structuur van de kernbebouwing bestaat uit een lintbebouwing. Alle huizen langs de Baaiduinen staan in lintbebouwing langs de weg. De woningen Baaiduinen 26 en 28, die ten oosten van de projectlocatie gelegen zijn, staan ver naar achter op de kavel; de afstand van de voorgevel tot de weg bedraagt ruim 15 m. Volledigheidshalve wordt wel opgemerkt dat de woning Baaiduinen 26 herbouwd zal worden in de richting van de weg. De woning Baaiduinen 22 staat verder naar voren. De afstand van de voorgevel van deze woning tot de weg bedraagt 5 m. Verwezen wordt naar figuur 2.3. De afstand van de nieuw te bouwen woning binnen de projectlocatie bedraagt 9,5 m. Gelet daarop is het stedenbouwkundig gezien verantwoord als afstand van de woning binnen de projectlocatie tot de weg 9,5 m bedraagt. Aan de oostzijde van de woning wordt een doorkijk met een breedte van ca 2 m gehandhaafd.

De kap dient haaks te staan op de Baaiduinen. Dit sluit aan bij de woning ten westen van de projectlocatie.



Figuur 5.1:
stedenbouwkundige situatie
(eerste opzet van
gemeentelijk adviesteam
tijdens oriëntatiegesprek)

Randvoorwaarden adviesteam

Het adviesteam heeft de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- De gevelbreedte is maximaal 7 m;

- De dakhelling bedraagt ten hoogste 45° - 55°
- Het gevelbeeld is asymmetrisch
- In de zijgevel is een knip mogelijk

Erf

De zichtas over de projectlocatie van en naar de dijk van de Waddenzee aan de westelijke zijde is behouden. De breedte hiervan bedraagt ca 2 m. De perceelgrenzen met Baaiduinen 26 zal vormgegeven worden door middel van een haag (geen coniferen). Parkeren zal plaatsvinden aan de oostelijke zijde van de projectlocatie; aan deze zijde komt ook het bijgebouw. Het overige deel van de projectlocatie zal ingericht worden als tuin.

Architectuur

De woning bestaat uit gele stenen met een dak van rode pannen. De kaprichting dient haaks op de weg te zijn, in de lengterichting van de kavel.

Duurzaamheidsmaatregelen

In het ontwerp is rekening gehouden met zonnepanelen. Voorts wordt de installatie van een warmtepomp overwogen. Het voornemen is om nu uit te gaan van een rc-waarde van 6,0 voor het dak, 4,5 voor de gevel en 3,5 voor de vloer in de huidige plannen. De woning zal dan ook goed geïsoleerd opgeleverd worden. Voorts zal voldaan worden aan de landelijke eisen omtrent duurzaamheid.

Ontsluiting

De projectlocatie sluit aan op de Baaiduinen en is goed ontsloten.

Parkeren

Parkeren vindt plaats aan de oostelijke zijde van de projectlocatie. Hierdoor wordt het doorzicht niet geschaad. De woning betreft een vrijstaande woning. Hiervoor dient één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor deze parkeerplaats is meer dan voldoende ruimte aanwezig.

Conclusie

In deze zin is het bouwplan dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

5.2. Landschappelijke inpassing

De landelijke inpassing dient te bestaan uit bomen, hagen en gras met handhaving van de ruimtelijke doorkijk zonder schuttingen.

5.3. Bestaande bedrijven

Ten noorden van het projectgebied liggen twee bedrijven. In par. 6.1. wordt gemotiveerd waarom dit bedrijf door de uitvoering van onderhavig project niet in zijn functioneren wordt beperkt.

5.4. Verkeerstechnische ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie zal plaatsvinden langs de oostzijde van de woning. Verwezen wordt naar figuur 2.3. De projectlocatie sluit aan op de Baaiduinen en is goed ontsloten.

6. Milieuaspecten

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.

6.1. 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.

In Baaiduinen komen voorzieningen en woningen naast elkaar voor. Ook is er sprake van een drukke weg. De omgeving van het projectgebied kan daarom aangemerkt worden als ‘gemengd gebied’. Ingevolge de hiervoor genoemde VNG-uitgave (p. 30) mag de richtafstand tot omgevingstype “gemengd gebied” één afstandsstap worden verlaagd.

Toetsing:

Tegenover de projectlocatie bevindt zich twee bedrijven: Combibouw Terschelling (Baaiduinen 45a), en schildersbedrijf Haarsma (Baaiduinen 45).

Combibouw Terschelling

De oppervlakte van dit bedrijf bedraagt volgens www.ruimtelijkeplannen.nl iets minder dan 2.000 m². Blijkens de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” valt een algemeen bouwbedrijf met een bedrijfsoppervlak van minder dan 2.000 m² in categorie 3.1. Daarvoor geldt een richtafstand tot kwetsbare functies van 30 m, uitgaande van gemengd gebied. In het akoestisch onderzoek is over deze bedrijven het volgende aangegeven.

“Omdat niet aan de richtafstanden kan worden voldaan dient te worden beschouwd of het bedrijf in de bedrijfsvoering wordt beperkt door de bouw van de woning. Hiervan is sprake als de nieuw te bouwen woning dicht bij het bedrijf wordt gebouwd dan de bestaande woningen in de omgeving”.

In figuur 6.1. is de afstand van de woning tot de grenzen van de inrichtingen weergegeven. Hieruit blijkt dat de nieuw te bouwen woning op een grotere afstand wordt gebouwd dan de bestaande woningen.

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.



Figuur 6.1. Afstand tussen Combibouw/schildersbedrijf Haarsma en de woningen (nieuw en bestaand) aan de overzijde

Schildersbedrijf Haarsma

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is een schildersbedrijf niet letterlijk genoemd. Het bedrijf verkoopt verf en verhuurt roerende goederen aan consumenten, en heeft een spuitcabine voor meubels (geen auto's). De detailhandel valt onder categorie 1 en de verhuur onder categorie 2. Categorie 2 heeft een richtafstand van 10 m in gemengd gebied. Het schildersbedrijf kan gekwalificeerd worden als 'bouwbedrijf algemeen', b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$, vallende in categorie 3.1, richtafstand tot van 30 m in gemengd gebied. De afstand tussen de gevel van de nieuwe woning en het bedrijfsterrein bedraagt ca 20 m. Ook hier geldt dat de nieuw te bouwen woning op een grotere afstand staat dan de al bestaande woning.

Conclusie

De milieuzonering is geen belemmering voor dit project.

6.2. Wegverkeerslawaaï

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 voorziet in de realisatie van een nieuwe geluidsgevoelige functie. De nieuwe woning ligt op een afstand van 9,5 m van de openbare weg de Baaiduinen. Dit is een 50 km weg.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd³. De geluidsbelasting ten gevolge van de Baaiduinen bedraagt ten hoogste $L_{den} = 52 \text{ dB}$ (incl. aftrek art. 110g Wgh). De geluidsbelasting bedraagt meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet meer dan de grenswaarde van 63 dB.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn bron- en/of overdrachtsmaatregelen overwogen om de geluidsbelasting te reduceren. Gemotiveerd is aangegeven waarom deze maatregelen niet doelmatig geacht worden.

Hogere waarde

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling wordt verzocht voor de woning in het projectgebied een hogere waarde vast te stellen van:

³Ingenieursbureau Spreen: Akoestisch onderzoek invullocatie ten westen Baaiduinen 26 te Terschelling, project 20201564-01, datum 22 december 2020

- ✓ Lden = 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de weg Baaiduinen.

Naast de eisen die de Wgh stelt aan de geluidsbelasting op de gevel, stelt het Bouwbesluit eisen aan de geluidwering van de gevels. Bij de toetsing van de geluidwering dient rekening te worden gehouden met de in dit onderzoek berekende geluidsbelasting exclusief aftrek art. 110g Wgh.

Conclusie

Het bepaalde in de Wet geluidhinder is geen belemmering voor het project.

6.3. 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.

Conclusie

De normen voor luchtkwaliteit zijn geen belemmering voor dit project.

6.4. 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: 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 1.500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. De projectlocatie is gelegen in stedelijk gebied. De aanwezige verharding zoals dat bedroeg in de oude situatie wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Object	Oppervlakte bestaande situatie	Oppervlakte nieuwe situatie
Verharding	50 m ²	50 m ²
Nieuw te bouwen woning		100 m ²
Nieuw te bouwen garage		33 m ²
Oprit/tuinverharding		65 m ²
TOTAAL	50 m ²	198 m ²

Figuur 6.1: bestaande verharde oppervlakte

De verharde oppervlakte bedraagt in de oude situatie 50 m². In de nieuwe situatie is de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning 100 m² en de oppervlakte van de nieuw te bouwen garage 33 m². Er wordt rekening gehouden met een oprit en tuinverharding van maximaal 65 m². Dit betekent dat er een netto

toename van 198 m² aan verharde oppervlakte is. Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er minder dan 200 m² onverharde grond wordt verhard.

Op 14 april 2020 is de digitale watertoets doorlopen. Uit deze toets is gebleken dat er geen waterschapsbelangen geraakt worden door dit project.

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. Het hemelwater zal naar de sloot worden afgevoerd.

Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor dit project.

6.5. 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.

Toetsing:

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart⁴ 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 voor de uitvoering van het plan.



Figuur 6.1: uitsnede risicokaart, de groene markeringen zijn plekken met een logies- of verblijfsfunctie.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit project.

⁴ <https://www.risicokaart.nl/home>

6.6. 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

Door Van der Poel B.V. is ter plaatse van de nieuwe woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Het doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt: "Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein".

Conclusie

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor dit project.

6.7. 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:

In augustus 2020 is er een natuurtoets voor het projectgebied uitgevoerd door Zuhmkehr ecologisch adviesbureau⁶. Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten gekomen:

Gebiedsbescherming: 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. Significante negatieve effecten als gevolg van de bouwactiviteiten en de toekomstige bewoning van de kavel op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden Waddenzee, Duinen Terschelling en Noordzeekustzone is uitgesloten.

Soortenbescherming

Om het projectgebied te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde soorten is aan de bouwlocatie op 16 mei en 22 augustus 2020 een bezoek gebracht. Daarbij is nagegaan of op de bouwlocatie populaties of individuen van strikt beschermde soorten voorkomen. Tevens is onderzocht of op de bouwlocatie kwetsbare soorten voorkomen die gemeld zijn op de verschillende rode lijsten van bedreigde en kwetsbare plant- en diersoorten. Op 16 mei 2020 is tevens de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd op het mogelijke voorkomen van zeldzame soorten in de database. Dit heeft geen enkele melding opgeleverd.

⁵ **Van der Poel B.V.:** Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Baaiduinen 26 te Baaiduinen, projectnummer 200641, datum 23 juni 2020

⁶ **Zuhmkehr ecologisch onderzoek:** een ecologische effectanalyse van de bouwplannen op het perceel Baaiduinen 26/26a te Baaiduinen Terschelling, augustus 2020

Van belang is het feit dat de invullocatie in huidige staat onbebouwd is. Dit heeft tot gevolg dat aan bebouwing gebonden natuurwaarden ontbreken, zoals nesten van huismus en gierzwaluw. Eveneens ontbreekt ruimte die geschikt is als onderkomen voor vleermuizen.

Tijdens de bezoeken is geen enkele vleermuis aangetroffen. Omdat de locatie in de huidige staat geen goed onderkomen biedt aan vleermuizen, en ze niet zijn waargenomen, wordt de conclusie getrokken dat er geen vleermuizen zitten. Dit impliceert tevens dat een uitgebreid onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen volgens het protocol van de groene bureaus niet nodig is.

De conclusie is dat de uitvoering van het plan geen bedreiging is voor strikt beschermde soorten daar ze niet voorkomen. Er is wat betreft de strikt beschermde soorten bij uitvoering van het plan geen sprake van strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

Het plangebied is onderzocht op het voorkomen van andere soorten waarvoor de zorgplicht van toepassing is. Daarbij is het voorkomen van jaarrond beschermde nesten van de gierzwaluw en de huismus van belang. Wat het voorkomen van de gierzwaluw betreft, wordt opgemerkt dat de soort op Terschelling als broedvogel geheel ontbreekt. Het ligt dan ook voor de hand dat de gierzwaluw ook niet op de bouwlocatie als broedvogel voorkomt. Het ontbreken van waarnemingen tijdens het bezoek aan de locatie bevestigt dit.

Gezocht is tijdens het bezoek in mei en augustus naar nesten van de huismus. Omdat op de invullocatie in de huidige situatie geen gebouw staat, ontbreekt nestelgelegenheid voor de huismus. Nesten zijn niet aangetroffen.

Voor het overige zijn geen kwetsbare soorten aanwezig waarvoor de zorgplicht geldt. De uitvoering van het plan leidt aangaande de soortenbescherming niet tot strijdigheid met de Wnb, als in de opzet van het plan nestgelegenheid voor de huismus in de planvorming wordt meegenomen. Het is dan niet nodig een ontheffing van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Fryslân.

Stikstof

In aanvulling op het ecologisch rapport is door Kubiek ruimtelijke plannen de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend ⁷. Dit is gedaan door middel van een Aeries-berekening. Hierbij zijn de oude en de nieuwe situatie ingevoerd. De uitgangspunten en conclusies uit dit rapport zijn als volgt.

1. Referentiesituatie

Binnen het projectgebied bevindt zich nu geen bron die zorgt voor stikstofemissie. De referentiesituatie is daarom niet meegenomen in deze berekening.

2. Gebruikersfase

Er wordt een nieuwe vrijstaande, duurzame woning gebouwd zonder gasaansluiting. Een gasloze woning heeft een stikstofemissie gelijk aan nul.

Wel vindt er stikstofemissie plaats door de verkeersgeneratie van de nieuwe woning. Uit de berekening blijkt dat er in de gebruikersfase geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebied.

3. Realisatiefase

Het betreft in deze fase de bouwwerkzaamheden. Hoewel wordt getracht om zo efficiënt en duurzaam mogelijk te bouwen, is het niet mogelijk om een volledig stikstofemissieloze realisatiefase te bewerkstelligen. Er wordt gebruik gemaakt van machines, maar er is ook een verkeersaantrekkende werking door bouwverkeer. Gerekend is op een bouwperiode van ongeveer 100 werkdagen.

Er zijn geen rekenresultaten gevonden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

4. Conclusie stikstof

Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

⁷ **Kubiek ruimtelijke plannen:** Stikstofdepositieberekening Baaiduinen - Baaiduinen naast 26, projectnummer K21001, datum 05 januari 2021.

Conclusie

Het aspect ecologie is geen belemmering voor dit project.

6.8. Archeologie + cultuurhistorie

Algemeen

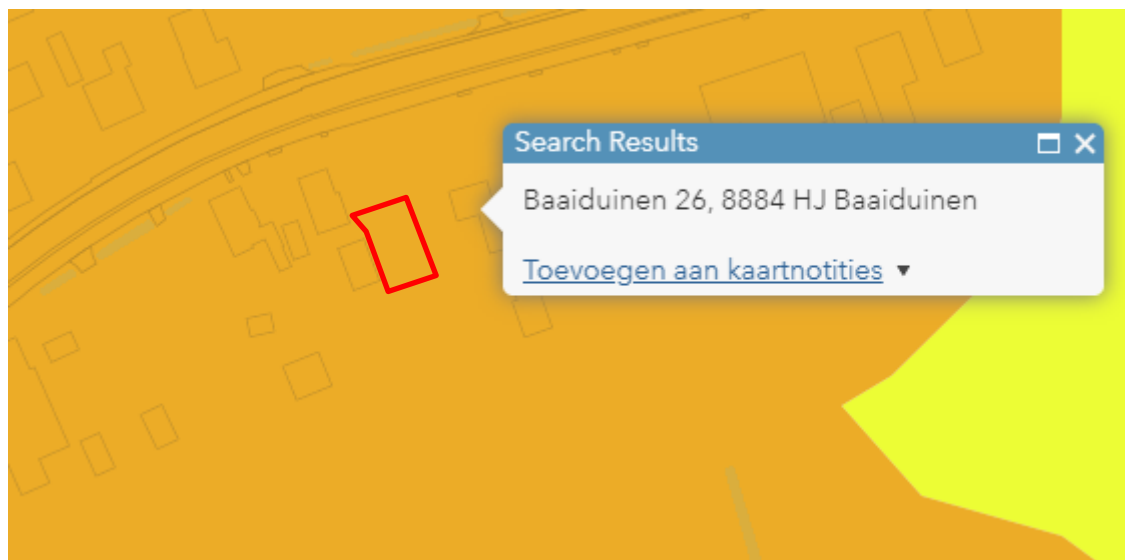
Met betrekking tot archeologie is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en 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 onderhavig project zijn de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) en de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK) geraadpleegd. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Archeologie toetsing

Voor het projectgebied is geen dubbelbestemming waarde – archeologie opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Volgens de archeologische kaart van de provincie Fryslân (de "FAMKE") is er 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 binnen de projectlocatie aanwezig zijn uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.



Figuur 6.2: uitsnede archeologische kaart FAMKE met aanduiding plangebied. Bron: provincie Fryslân

De oppervlakte van het perceel is ca 758,3 m². Voor de bouw van de woning en de bijgebouwen alsmede grondwerkzaamheden zal het niet noodzakelijk zijn om bodemingrepen uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 500 m². Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

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. Wel is in de omgeving van het projectgebied een cultuurhistorisch waardevol gebouw aanwezig. Het gaat om de woning, gelegen aan de Baaiduinen 47. Dit pand is op de cultuurhistorische waardenkaart geclassificeerd als “Jongere bouwkunst 1850 – 1940”. De afstand tussen het projectgebied en deze woning bedraagt ruim 48 m. Deze afstand is dusdanig dat er geen effect zal zijn op dit pand. Bovendien is onderhavig plan zorgvuldig ingepast in de omgeving.

Gelet op het voorgaande worden er geen cultuurhistorische waarden door de uitvoering van het plan aangetast. 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.

11. 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.