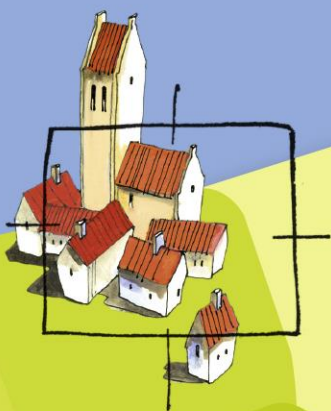


**Ruimtelijke Onderbouwing**  
**Striep - Striep (naast nummer 9)**



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

**Ruimtelijke Onderbouwing**  
**Striep - Striep (naast nummer 9)**

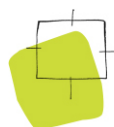
Inhoud

---

Rapport + bijlagen

13 januari 2022

Projectnummer P000514



Ruimte voor de leefomgeving

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Projectgebied	7
1.3 Doelstelling	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2 Bedrijfshinder	20
4.3 Bodemkwaliteit	20
4.4 Ecologie	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Geluidhinder	22
4.7 Verkeer en parkeren	23
4.8 Luchtkwaliteit	23
4.9 Waterparagraaf	23
4.10 MER (Milieueffectrapportage) verantwoording	24
<b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	27
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 1 Wateradvies</b>	<b>31</b>
<b>Bijlage 2 Archeologisch onderzoek</b>	<b>37</b>
<b>Bijlage 3 Aanvullend archeologisch onderzoek</b>	<b>71</b>
<b>Bijlage 4 Bodemonderzoek</b>	<b>75</b>
<b>Bijlage 5 Ecologisch onderzoek</b>	<b>115</b>
<b>Bijlage 6 Aerijsberekening</b>	<b>133</b>

omgevingsvergunning Strip - Strip (naast nummer 9)

## **Toelichting**

omgevingsvergunning Strip - Strip (naast nummer 9)

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing betreft het planvoornemen voor de realisatie van een extra woning naast de bestaande woning aan Striep 9 te Striep. Het voornemen is in strijd met het geldend bestemmingsplan 'Striep' (vastgesteld op 29 mei 2012). Om af te kunnen wijken van dit bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend rapport voorziet daarin.

## 1.2 Projectgebied

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de gronden behorend bij het woonhuis aan Striep 9 te Striep, gemeente Terschelling. Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen 2908 en 2909, sectie H kadastrale gemeente Terschelling met een totale oppervlakte van circa 2.100 m<sup>2</sup>. Ter plaatse is een woonboerderij en een vrijstaande recreatiewoning aanwezig.



Figuur 1. Weergave ligging projectgebied (bron: PDOK-viewer 2021).

## 1.3 Doelstelling

### Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Striep' (vastgesteld op 29 mei 2012). Op de gronden is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Ter plaatse van het bestaande woonhuis is een bouwvlak opgenomen. Het bestaande recreatieverblijf is voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieverblijf'. Op het gehele perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing.

Binnen de opgenomen bestemming is het bouwen en gebruiken van slechts één woonhuis toegestaan. Daarnaast dient dit woonhuis binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Voor het voornemen om een tweede woonhuis te bouwen en te gebruiken, ontbreken de juiste juridisch-planologische mogelijkheden. Om het voorgenomen plan in het projectgebied mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

#### **Ruimtelijke procedure art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo**

Er is voor gekozen om een procedure artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het planvoornemen te volgen. Met een dergelijke procedure wordt omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van een geldend bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning herziet het bestemmingsplan niet, maar biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. In een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden opgenomen. De omgevingsvergunning wordt bij een eventuele actualisatie van het bestemmingsplan meegenomen en conform de omgevingsvergunning bestemd.

#### **Goede ruimtelijke ordening**

Een dergelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet samengaan met een ruimtelijke onderbouwing. Hierin is uiteengezet of er vanwege een planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen verantwoord. Daarnaast omvat de ruimtelijke onderbouwing een plancontour die het besluitvlak weergeeft waarmee het mogelijk is om plannen in een digitale omgeving weer te geven en de locatie vast te leggen (geometrische plaatsbepaling). De illustratie hiervan is in Bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

## **1.4 Leeswijzer**

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 nader op het plan ingegaan. Relevant overheidsbeleid is daaropvolgend in hoofdstuk 3 uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Tot slot is in hoofdstuk 5 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet. Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn verder enkele bijlagen opgenomen. Hiervan is ter afsluiting een overzicht gegeven.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in Striep, een buurtschap midden in de Terschellinger polder. Het woonbuurtje bestaat uit zes woningen en wordt omgeven door grootschalig open agrarisch gebied. Het projectgebied wordt aan de noord- en westzijde begrenst door een weg. Aan de zuidzijde bevindt zich een woonhuis en aan de oostzijde agrarisch gebied. De bebouwing in en in de omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

De gronden aan de Striep 9 zijn ingericht als woonperceel met een kleinschalige mogelijkheid voor het houden van paarden. De bebouwing op het perceel bestaat uit een verouderde woonboerderij met bijbehorende schuren, opslagruimte en een vrijstaande recreatiewoning. De recreatiewoning is via een aparte inrit te bereiken. Navolgende figuren geven een impressie van het plangebied.



*Figuur 2. Weergave woonperceel vanuit het noord-westen gezien (bron: GoogleStreetview, 2021)*



*Figuur 3. Weergave woonboerderij (bron: GoogleStreetview, 2021)*



*Figuur 4. Recreatiewoning (bron:www.huisjeaugustusterschelling.nl)*

## **2.2 Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie is op het woonperceel ten westen van de bestaande woonboerderij een nieuw woonhuis gerealiseerd. Het woonhuis biedt de familie de mogelijkheid om hier tijdelijk te verblijven zolang de oorspronkelijk woonboerderij ver- of herbouwd wordt. Wanneer de woonboerderij gereed is, verhuist de familie terug en wordt de toe te voegen woning beschikbaar gesteld voor verhuur aan derden.



Figuur 5. Nieuwe inrichting projectgebied (bron: Buro Signum, 2022)



Figuur 6. Indicatieve weergave nieuwe situatie projectgebied gezien vanuit het noord-westen (bron: Buro Signum, 2022)



Figuur 7. Indicatieve weergave nieuwe situatie projectgebied gezien vanuit het westen (bron: Buro Signum, 2021).



Figuur 8. Gevelimpressies nieuwe woning gezien vanaf het noorden (bron: Buro Signum, 2021).

De nieuwe woning en uiteindelijk ook de nieuwe woonboerderij worden gebouwd volgens de Terschellinger bouwstijl. Dat wil zeggen traditioneel vormgegeven bebouwing, rode dakpannen, en traditionele detaillering. De bebouwing bestaat uit één bouwvlak met kap. De oppervlakte van de nieuwe woning bedraagt 100 m<sup>2</sup>.

## Hoofdstuk 3    **Beleid**

### 3.1    **Rijksbeleid**

#### **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan.

Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk.

Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen

worden getoetst. De NOVI is nog niet in werking getreden en vormt daarmee nog geen formeel toetsingskader voor voorliggend planvoornemen. De algemene denklijn van de NOVI is wel in de planvorming betrokken.

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

Op 13-03-2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 14 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het Kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het projectgebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13 met betrekking tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

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

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Fryslân, De Romte Diele**

De provinciale Omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven te weten:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

De omgevingsvisie is op 23 september 2020 vastgesteld.

### **Grutsk op 'e Romte!**

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document 'Grutsk op 'e Romte' als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In Grutsk op 'e Romte worden landschappelijke

en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien.

Het landschap met daarbinnen de vele karakteristieke steden en dorpen en de kenmerkende functies landbouw, natuur, water en recreatie, vormt het kapitaal van Fryslân, aldus de provincie. Dit kapitaal wil de provincie samen met andere partijen instandhouden en verder versterken. Meer dan voorheen spelen de kernkwaliteiten van de landschapstypen een richtinggevende rol in de totale belangenafweging bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie onderscheidt binnen haar grondgebied een aantal landschapstypen. Het projectgebied wordt gerekend tot het volgende landschapstype: Het Waddengebied. De volgende kernkwaliteiten behoren tot dit gebied toe:

- het dijksysteem, zoals de zeedijken en resten van de oude mieddijken, als omkadering van de open polderlandschappen;
- de jonge zeepolders met bebouwing op de hogere delen, plaatselijk zelfs op terpen. Eendenkooien in en aan de rand van de polder als groene eilanden in de openheid;
- Het totale scala aan gradiënten, vanaf het strand, via de duinen, de binnenduinrand en de polders tot aan de Waddenkust;
- De binnenduinrand als overgang van uitgestrekt duingebied naar het open polderlandschap met zichtlijnen van de binnenduinrand naar de polder en andersom én lineaire duinranddorpen op de overgang;
- afwisselend duingebied met cultuuringrepen zoals bossen, stuifdijken (wei)landjes, bunkers en recreatiewoningen;
- de ruimtelijke weerslag van het maritieme verleden van het Waddengebied;
- de rust, stilte en leegte van het strand, de buitendijkse kwelders en het wad.

Het projectgebied is gelegen in het bestaande bebouwingsgebied van Striep en wordt omgeven door het open polderlandschap. De nieuwe woning wordt op het bestaande woonperceel gerealiseerd. Aanwezige landschappelijke waarden in de omgeving van het projectgebied blijven daarmee behouden.

#### **Verordening Romte 2014**

Op 25-06-2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 door het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân vastgesteld. De verordening wordt regelmatig gewijzigd, waarbij de laatste wijziging is vastgesteld op 21 februari 2018. Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als daaraan onvoldoende tegemoet is gekomen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen het begrip bestaand bebouwd gebied en het begrip landelijk gebied. Voor bestaand bebouwd gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid voor het realiseren van stedelijke functies.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Nieuwe functies zijn dan ook toegestaan. Een ruimtelijk plan voor het toevoegen van een woning moet in overeenstemming zijn met een woonplan dat schriftelijke instemming van GS heeft. Voorliggend woningbouwplan is opgenomen in het gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling en is daarmee in overeenstemming met de verordening.

#### **Omgevingsverordening Fryslân (ONTWERP)**

Op 16 februari 2021 heeft GS ingestemd met de ontwerp Omgevingsverordening Fryslân. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft provinsje Fryslân een omgevingsverordening opgesteld. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, zal deze nieuwe verordening de Verordening Romte Fryslân 2014 vervangen. De omgevingsverordening vindt aansluiting op de nieuwe omgevingsvisie maar is deels ook een voorzetting van de regelgeving zoals opgenomen in de Verordening Romte.

### 3.3 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 voorgenomen ontwikkeling voldoet hieraan. Daarnaast wil Terschelling bij nieuwbouw prioriteit geven aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling energiezuinig of zelfs energieneutraal moet zijn. Voorliggend vor nemen voldoet hieraan.

#### **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.

#### **Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling**

De Woonvisie beschrijft de urgentie: voor wie, wat, hoe en in welke aantallen kan er gebouwd worden. Het Uitvoeringsprogramma geeft aan waar en wanneer er in potentie woningen gerealiseerd kunnen worden. Om de in de Woonvisie opgenomen woningbouw te realiseren wordt gezocht naar bouwlocaties die daarvoor in potentie geschikt zijn of lijken te zijn. In het Uitvoeringsprogramma wordt de match gemaakt tussen de in de Woonvisie aangegeven behoefte en potentiële bouwlocaties.

Het toetsingskader voor nieuwe woningbouwlocaties 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 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

1. Het bouwplan moet passen binnen het indicatieve woninbouwprogramma zoals opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie. In het Uitvoeringsprogramma Woonvisie is het aantal woningen verdeeld over West, Midden en Oost. Het bouwplan wordt gerealiseerd in Striep dat valt onder Terschelling Midden. Voor deze locatie zijn woningen beschikbaar voor de doelgroep starters en doorstromers.

Het bouwplan voorziet in het bouwen van één woning ten behoeve van de aan Terschelling gebonden doorstromers.

2. Conform het Uitvoeringsprogramma Woonvisie kan op deze locatie een woning gebouwd worden met een huurprijs van maximaal 936 euro. Het bouwplan voorziet in de bouw van een huurwoning met een maximale huuprijs van 936 euro.

3. Koopwoningen tot € 275.000 en huurwoningen in de middenhuur zijn met name bedoeld voor de doorstroming. Woningen in de middenhuur zijn bij voorkeur beoogd voor doorstromers uit de sociale huurwoningen. Het woningbouwplan levert een bijdrage aan deze mogelijkheid tot doorstroming.

4. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. de blijvende betaalbaarheid van de woning wordt vastgelegd. 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.

5. De gemeente streeft naar energie neutrale woningbouw, tenzij de bovenwettelijke investeringen in energiebesparende maatregelen aantoonbaar leiden tot hogere woonlasten. Woningbouwinitiatieven die, blijvend uit de aanvraag omgevingsvergunning, uitgaan van EPC4=0 (tegenwoordig BENG) kunnen voorrang krijgen bij het beschikbaar stellen van woningbouwruimte.

### **Tweede herziening Beleidsregels nieuwe woningen 2020**

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. In het onderstaande is op de voorwaarden voor medewerking ingegaan.

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	x	de projectlocatie is gelegen in een 'zoekgebied nieuwe invullocaties'
b.	de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)	v	de projectlocatie maakt hier geen onderdeel van uit
c.	de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing	v	Striep is een kleinschalig dorpje waar een zestal huizen, als in een hofje, dichtbij elkaar staan. Het toevoegen van de woning aan de rand van dit dorpje versterkt deze ruimtelijke structuur.
d.	de locatie landschappelijk goed inpasbaar is	v	projectgebied bestaat uit een bestaand woonperceel dat voorzien is van erfbeplanting. Het toevoegen van de woning past binnen dit perceel.
e.	bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt	v	zie paragraaf 4.2
f.	de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is	v	zie paragraaf 4.7
g.	op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd	v	het gaat om de bouw van één woning.
h.	een woonhuis a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m <sup>2</sup> b. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m c. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m d. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m <sup>2</sup>	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 recreatieappartementen of een bed&breakfast.
j.	het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven	v	Kavelpaspoort is afgegeven en akkoord bevonden.

k.	de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling	v	Zie deze paragraaf
----	--	---	--------------------

### Welstandnota

De aanvulling op de welstandnota Terschelling is vastgesteld op 29 oktober 2019. De aanvulling voor de welstandsnota beschrijft situaties, waarbij het gaat om bouwen op erven, bestaand en nieuw. Het behouden van hiërarchie op het erf is het hoofduitgangspunt voor de nieuwe situatie.

Het projectgebied is gelegen in het gebied 'Poldergebied met buurschappen en verspreide bebouwing. de bebouwing in dit gebied vertegenwoordigt een historisch tijdbeeld, waar overwegend traditionele bouwstijlen te herkennen zijn. De individuele panden zijn wisselend gerangschikt. De panden zijn vrijstaand en op wisselende afstand van de weg geplaatst. De bebouwing is relatief, dat wil zeggen in relatie tot het gangbare bebouwingsbeeld van het eiland, klein tot middelgroot en bestaat overwegend uit één laag met kap. De kapvorm is wisselend. Het zadeldak komt veel voor. De traditionele boerderijen hebben aan de achterzijde een schilddak. De opbouw van de meeste panden is enkelvoudig. De opbouw van de traditionele boerderijen is volgens de karakteristieken van de 'Terschellinger boerderij'

#### Hoofdvorm

- hoofdgebouwen, overwegend enkelvoudige bouwmassa in één bouwlaag met kap;
- wisselende kapvorm, het zadeldak komt veel voor. De traditionele boerderijen hebben aan de achterzijde een schilddak.
- bijgebouwen hebben vaak een met het bijbehorende hoofdgebouw verwante hoofdvorm, en zijn in afmeting aan dat hoofdgebouw ondergeschikt. Ook een meer neutrale vorm komt soms voor.
- Aan- en uitbouwen voegen zich qua hoofdvorm naar het hoofdgebouw, dan wel vormen hiermee een harmonieus contrast zodat de hoofdvorm van het hoofdgebouw intact blijft.

#### Aanzichten

- meerzijdige oriëntatie op de openbare ruimte;
- traditionele bebouwing: verticale gevelindeling;
- eigentijdse bebouwing: wisselende compositie en indeling van de gevels.

#### Opmaak

- traditioneel vormgegeven bebouwing;
- genuanceerd geel gebakken gevelstenen;
- gebakken pannen, rood en in sommige gevallen gesmoord.
- kozijnen, ramen en deuren van hout of kunststof uitgevoerd in renovatieprofiel;
- de detaillering is traditioneel;
- voor de traditionele boerderijen is de detaillering overeenkomstig de kenmerken van de 'Terschellinger boerderij';
- de eigentijdse vormgegeven bebouwing kenmerkt zich door wisselende materiaal- en kleurtoepassing in harmonie met de traditionele bouwwijze;
- bijgebouwen zijn overwegend opgetrokken uit geelachtige en/of roodachtige bakstenen of uit hout in een dekkende groene of bruine kleur. Daken met gebakken rode of gesmoorde pan. Bij platte daken veelal antracietkleurig mastiek.

Het woningbouwplan voldoet aan bovenstaande criteria. Een uitgebreide toetsing aan de welstandsnota vindt plaats bij indiening van de vergunning.

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### Toetsingskader

De Monumentenwet 1988 is per 01-07-2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het projectgebied te bevatten. Voor zover in een projectgebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Voor het onderzoek naar erfgoed wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2) van de Provincie Fryslân, en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke) van de Provincie Fryslân. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

#### Toetsing

##### ARCHEOLOGIE

Op de FAMKE zijn voor het gemeentelijk grondgebied de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden aangegeven. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden, te weten IJzertijd-Middeleeuwen en Steentijd-Bronstijd.

Het projectgebied is op de FAMKE-kaart gelegen in een gebied (ijzertijd-middeleeuwen) dat is aangeduid met 'streven naar behoud'. Van deze terreinen is bekend dat zij waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. In het bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. In het bestemmingsplan is bepaald dat bij het oprichten van nieuwe bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de periode steentijd - bronstijd is het advies; geen onderzoek noodzakelijk.

##### Onderzoek

Een archeologisch bureauonderzoek is uitgevoerd naar de aanwezige archeologische waarden in het projectgebied. De volledige rapportage en aanvullende rapportage zijn opgenomen in Bijlage 2 en Bijlage 3. Uit deze rapportage blijkt dat in de bodem vanaf het maaiveld archeologische sporen en resten kunnen voorkomen. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de werkzaamheden een inventariserend veldonderzoek - proefsleuven uit te voeren. De archeologische meldingsplicht blijft te allen tijde van kracht. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

##### CULTUURHISTORIE

De CHK2 is geraadpleegd op de aanwezigheid van belangwekkende cultuurhistorische elementen en objecten. In en in de omgeving van het projectgebied zijn geen cultuurhistorische elementen of objecten aanwezig die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen.

#### Conclusie

Het voornemen is wat betreft het aspect erfgoed uitvoerbaar.

## 4.2 Bedrijfshinder

### Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van 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 zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

### Toetsing

Het projectgebied en omgeving wordt gekenmerkt als 'rustige woonomgeving'. Op korte afstand van elkaar bevinden zich alleen woningen. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid bevindt zich enkele meters verderop. Het gaat om het agrarisch loonbedrijf (bedrijfsbestemming) aan de Eekenweg 2 op een afstand van circa 175 m. Voor een dergelijk bedrijf is in de VNG brochure een grootste richtafstand van 50 m voor het aspect geluid. Aan de te hanteren richtafstand kan ruimschoots worden voldaan. De bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het voornemen. Andersom wordt de bedrijvigheid door de realisatie van de nieuwe woning niet in haar bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

### Conclusie

Het project is wat betreft het aspect bedrijfshinder, uitvoerbaar.

## 4.3 Bodemkwaliteit

### Toetsingskader

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

Om de actuele bodeminformatie te achterhalen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 4. Uit dit onderzoek blijkt dat zowel in de boven als ondergrond geen verhoogde gehalten zijn gemeten. In het grondwater is voor nikkel een licht verhoogde concentratie gemeten. Van zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De gemeten concentratie aan nikkel heeft vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. Aanvullend onderzoek is naar aanleiding van de aangetroffen concentratie niet noodzakelijk.

### Afvoer van grond

Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. Zowel het mengmonster van de bovengrond als het mengmonster van de ondergrond wordt beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).

### Conclusie

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is voldoende aangetoond dat de aanwezige bodemkwaliteit

toereikend is voor het nieuwe gebruik. Het project is wat betreft het aspect bodem, uitvoerbaar.

## 4.4 Ecologie

### Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgevingen 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

Een ecologisch onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is voor het planvoornemen uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 5. In het navolgende worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

### SOORTENBESCHERMING

Tijdens het bezoek 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. Binnen het projectgebied en in de directe omgeving komen geen andere strikt beschermde soorten voor. Er is geen populatie aanwezig van de rugstreeppad of van de zandhagedis. Er zijn geen groeiplaatsen aanwezig van de groenknolorchis. 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. In de aanwezige paardenstal en de schuur van de bestaande woning zijn wel een tiental paren broedende boerenzwaluw aangetroffen. De boerenzwaluw is een algemene broedvogel in Nederland. Het verlies aan broedgelegenheid leidt niet tot een blijvende verslechtering van de staat van instandhouding van de populatie. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met de Wnb aangaande de soortenbescherming. Overige beschermde soorten zijn in het plangebied niet aangetroffen.

### GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied is een onderdeel van de bebouwde kom die geen deel uitmaakt van het NNN-beheersgebied. Er is geen sprake van verlies aan oppervlak NNN-gebied door de uitvoering van het plan. De NNN-regelgeving is niet van toepassing.

Het Natura2000-gebied Noordzeekustzone betreft het Noordzeestrand van Terschelling en de voor de kust liggende zeegebieden van de Noordzee. De kortste afstand van het plangebied tot de grens van het Natura2000-gebied bedraagt 3.385 m. De uitvoering van het plan beperkt zich tot de kavel in Striep, en benadert het Natura2000-gebied niet dichter dan over een afstand van 3.385 m. Deze afstand is dermate groot dat significant negatieve effecten op alle instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied zijn uitgesloten.

### *Stikstofdepositie*

Een onderdeel van de wet- en regelgeving van Natura2000 is de berekening van de stikstofdepositie die de uitvoering van het plan binnen de Natura2000-gebieden teweeg brengt. Deze berekening is op 29 maart 2021 uitgevoerd met de rekenmodule Aerius Calculator 2020, zie Bijlage 6. Het rekenresultaat is een zogenaamde 0-berekening; kortom de uitvoering van het plan leidt tot geen enkele toename van de stikstofdepositie binnen de Natura2000-gebieden. In dit opzicht is de uitvoering van het plan niet strijdig met de Wnb.

## **Conclusie**

Het planvoornemen is wat betreft ecologie uitvoerbaar.

## **4.5 Externe veiligheid**

### **Toetsingskader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim: Activiteitenbesluit).

### **Toetsing**

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierin is informatie opgenomen die met risico's te maken heeft; zowel risicobronnen als kwetsbare objecten worden getoond die aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het planvoornemen is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. In en in de omgeving van het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Met het voornemen wordt daarnaast geen nieuwe risicobron mogelijk gemaakt.

## **Conclusie**

Het voornemen is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

## **4.6 Geluidhinder**

### **Toetsingskader**

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**

Met het voornemen wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Op de nabijgelegen wegen; Tuintjesweg, Seerijperweg, Striep, Jorriskampweg, geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen wettelijke zone zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek kan in principe dan ook achterwege blijven. Ook de infrastructuur en functie van de wegen geven geen aanleiding om akoestisch onderzoek uit te voeren. De wegen zijn smal met zachte bermen en worden voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Aangenomen mag worden dat in de nieuwe woning geen sprake is van een te hoge geluidsbelasting vanwege wegverkeer.

Industrie- of spoorwegverkeerslawaaï is voor deze locatie niet aan de orde.

## **Conclusie**

Het project wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar.

## 4.7 Verkeer en parkeren

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de gemiddelde kentallen die afkomstig zijn van het CROW (Publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren). Striep kan worden aangemerkt als niet stedelijk gebied en valt binnen de categorie 'buitengebied'. Voor huurwoningen in de vrije sector geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,4 motorvoertuigen per woning per etmaal. Het projectgebied grenst direct aan de Striep. Deze verkeerstoename kan zich dan ook goed afwikkelen op de Striep. Wat betreft parkeren is het uitgangspunt dat dit volledig op eigen erf plaatsvindt. De kencijfers van het CROW geven voor deze locatie een maximum aantal parkeerplaatsen van 2,4 stuks aan. Op het nieuwe woonperceel worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt daarmee voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader

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 (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

### Toetsing

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

### Conclusie

Het project is wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## 4.9 Waterparagraaf

### Normstelling en beleid

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang voor het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van water. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

### Watertoets

Voor het planvoornemen is via de digitale watertoets advies gevraagd bij het Wetterskip Fryslân. Uit dit advies, zie Bijlage 1 blijkt dat de korte procedure gevolgd moet worden. Het plan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. De standaardmaatregelen van het Wetterskip moeten bij planontwikkeling in acht worden genomen.

*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 m<sup>2</sup> onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in het wateradvies. Het planvoornemen blijft onder de genomede grenzen. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk.

#### *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 overstrooming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen.

#### *Waterwet*

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als een sloot wordt gedempt, afvalwater wordt geloost op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig.

#### **Conclusie**

Het project is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

## **4.10 MER (Milieueffectrapportage) verantwoording**

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit project maakt één woning mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het uiterlijk van het perceel door de realisatie van één woning, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Met dit project is sprake van een klein ruimtebeslag. Verder vinden geen wijzigingen aan de wijze van ontsluiting plaats en wordt de parkeerbehoefte binnen het projectgebied opgelost. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een hoge verkeersaantrekkende werking. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Voorts



omgevingsvergunning Striep - Striep (naast nummer 9)

kan op basis van voorgaande verantwoording van de omgevingsaspecten in redelijkheid worden aangenomen dat geen onaanvaardbare milieueffecten in het projectgebied hoeven te worden verwacht.

omgevingsvergunning Strip - Strip (naast nummer 9)

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

#### Grondexploitatie

Artikel 6.12 lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.2.1 onder c Bro is voorliggende ontwikkeling een bouwplan.

De gemeentelijke financiën zijn hierbij echter niet in het geding; er zijn geen kosten die de gemeente via een kostenverhaalovereenkomst op de initiatiefnemer hoeft te verhalen. De gemaakte kosten worden gedekt door de leges. Bij verlening van de omgevingsvergunning is dan ook expliciet door het college van burgemeester en wethouders besloten, op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro en van het delegatiebesluit op grond van artikel 6.12 lid 3 Wro, geen exploitatieplan vast te stellen.

#### Overige kosten en planschade

Een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van het project in het geding komen. Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, is daarom een overeenkomst tot planschadevergoeding afgesloten met de initiatiefnemer. Het voornemen is dan ook economisch uitvoerbaar.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Procedure Omgevingsvergunning

Met de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwning maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in de betreffende bestemmingsplannen 'Striep'. De bestemming zelf verandert niet. In de omgevingsvergunning worden voorwaarden genoemd waaraan moet worden voldaan. Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag een omgevingsvergunning niet worden verleend dan wanneer de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Voor voorliggend voornemen is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Artikel 3.10 lid 1, onder a, van de Wabo bepaalt dat de uitgebreide procedure, zoals verwoord in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), van toepassing is op een omgevingsvergunning die op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo wordt verleend. Een vergunning kan niet worden verleend wanneer de motivering van het besluit geen goede ruimtelijke onderbouwning bevat. In deze voorliggende ruimtelijke onderbouwning zijn alle ruimtelijke aspecten uitvoerig beschreven.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed ruimtelijk uitvoerbaar plan. Regels waaraan voldaan moet worden, zijn opgenomen in de omgevingsvergunning.

#### 5.2.2 Overleg ex. art. 3.8 Wro

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt voorliggende ruimtelijke onderbouwning aan verschillende maatschappelijke instanties voorgelegd voor een reactie. In het geval overduidelijk is dat er geen belangen van toepassing zijn, kan hiervan worden afgezien. Zo is overleg met het Rijk niet noodzakelijk als rijksbelangen geen rol spelen.

### **5.2.3 Tervisielegging ontwerp**

Met het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning stelt de gemeente een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

## **Bijlagen bij de toelichting**

## **Bijlage 1 Wateradvies**

## **Bijlage 2 Archeologisch onderzoek**

## **Bijlage 3 Aanvullend archeologisch onderzoek**



## **Bijlage 4 Bodemonderzoek**

## **Bijlage 5 Ecologisch onderzoek**

## **Bijlage 6 Aeriusberekening**