

Gemeente Terschelling

Noordhoek naast 17 te Lies

Ruimtelijke onderbouwing



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

14 maart 2023



Adviesbureau Mol - van Zelst

Keizerstraat 8
4064 ED VARIK
Telefoon: 0344 - 78 76 50
Mobiël: 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.....	9
3.1.	Geldende bestemmingsplan.....	9
3.2.	Afwijken bestemmingsplan.....	9
4.1.	Rijksbeleid.....	10
4.2.	Provinciaal beleid.....	12
4.3.	Gemeentelijk beleid.....	13
5.	Ruimtelijke onderbouwing project.....	18
6.	Milieuaspecten.....	20
6.1.	Milieuzonering.....	20
6.2.	Wegverkeerslawaaai.....	20
6.3.	Luchtkwaliteit.....	21
6.4.	Water.....	21
6.5.	Externe veiligheid.....	23
6.6.	Bodemkwaliteit.....	24
6.7.	Ecologie.....	24
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. Digitale Watertoets 8 februari 2022
2. **Van der Poel B.V.:** Verkennend bodemonderzoek Noordhoek 17 te Terschelling LIES, projectnummer 220165, datum 20 april 2022;
Zuhmkehr ecologisch adviesbureau: een ecologische effectanalyse van de bouwplannen voor het perceel Noordhoek 17 te Lies Terschelling, maart 2022;
3. **Kubiek ruimtelijke plannen:** Stikstofdepositieberekening Lies, Noordhoek 17, projectnummer K22160, datum 9 maart 2023.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Ten oosten van de boerderij aan de Noordhoek 17 te Lies ligt een tuin die ontsloten is vanaf de Noordhoek. Het plan is om in deze tuin een reguliere woning te realiseren in de vorm van een schuurwoning.

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 oosten van de boerderij Noordhoek 17 te Lies. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Terschelling, sectie I, nummer 1112. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca 400 m².



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

1.3. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing “Noordhoek naast 17 Lies” 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

Op het perceel Noordhoek 17 bevindt zich een karakteristieke en historische Terschellinger boerderij met een grote tuin. De oppervlakte van het perceel waarop de boerderij staat is 1.750 m². Kenmerkend is de ligging van de boerderij in de vork van de weg. Het achterste gedeelte van het perceel langs de Noordhoek is afgeschermd door een hoge coniferen haag. Binnen de projectlocatie bevindt zich geen bebouwing. Op de omliggende percelen bevinden zich vergelijkbare woningen/boerderijen. De Noordhoek is een rustige 30 km/h weg die vooral bestemmingsverkeer verwerkt. Ter hoogte van het perceel splitst de Noordhoek zich op. Ten noorden van het perceel bevindt zich een vakantieaccommodatie.



Figuur 2.1: luchtfoto en aanduiding objecten op luchtfoto.

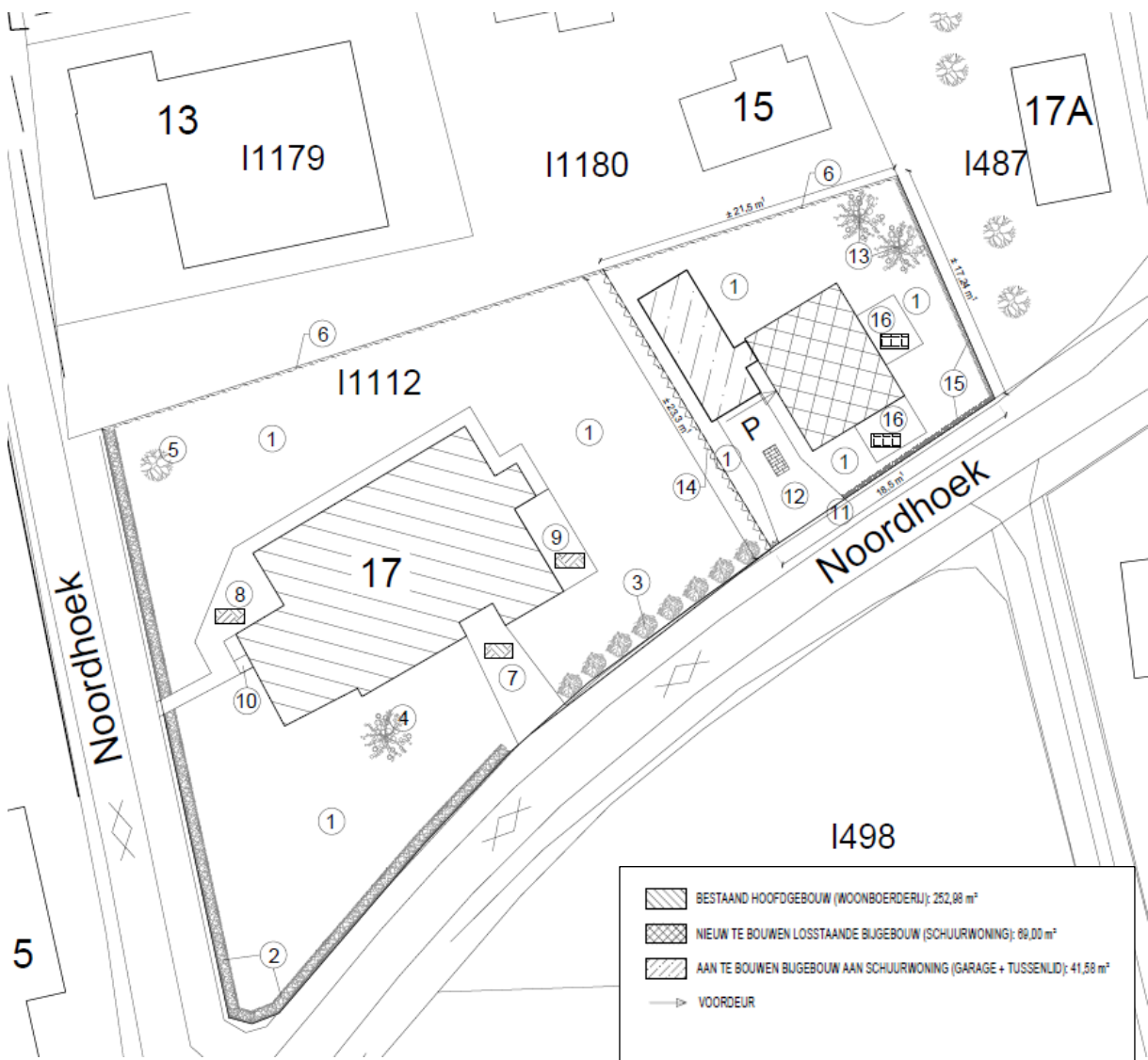


Figuur 2.2: foto projectlocatie.

2.2 Gewenste situatie

Het plan voorziet in de realisatie van een vrijstaande schuurwoning met aangebouwde garage achter de boerderij aan de Noordhoek 17. De woning zal gebouwd worden voor een starter. Het project bestaat uit de woning zelf, een oprit met klinkerbestrating en het planten van losse bomen aan de oostkant van het perceel. De voorgevel van de woning zal gericht zijn op de Noordhoek. De oppervlakte van de woning is ondergeschikt aan de oppervlakte van het hoofdgebouw op het perceel, de boerderij. Qua vormgeving zal de woning het uiterlijk krijgen van een schuurwoning, zodat deze ondergeschikt zal zijn ten opzichte van de bestaande woonboerderij (hoofdgebouw).

De totale bebouwingsoppervlakte van de schuurwoning met garage en tussenlid is 110,6 m². De gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt 91,7 m² (excl. garage); de verblijfsoppervlakte 53,4 m². De goothoogte bedraagt 2,5 m; de bouwhoogte 7,7 m. De afstand van de voorgevel tot de Noordhoek bedraagt 4 m.



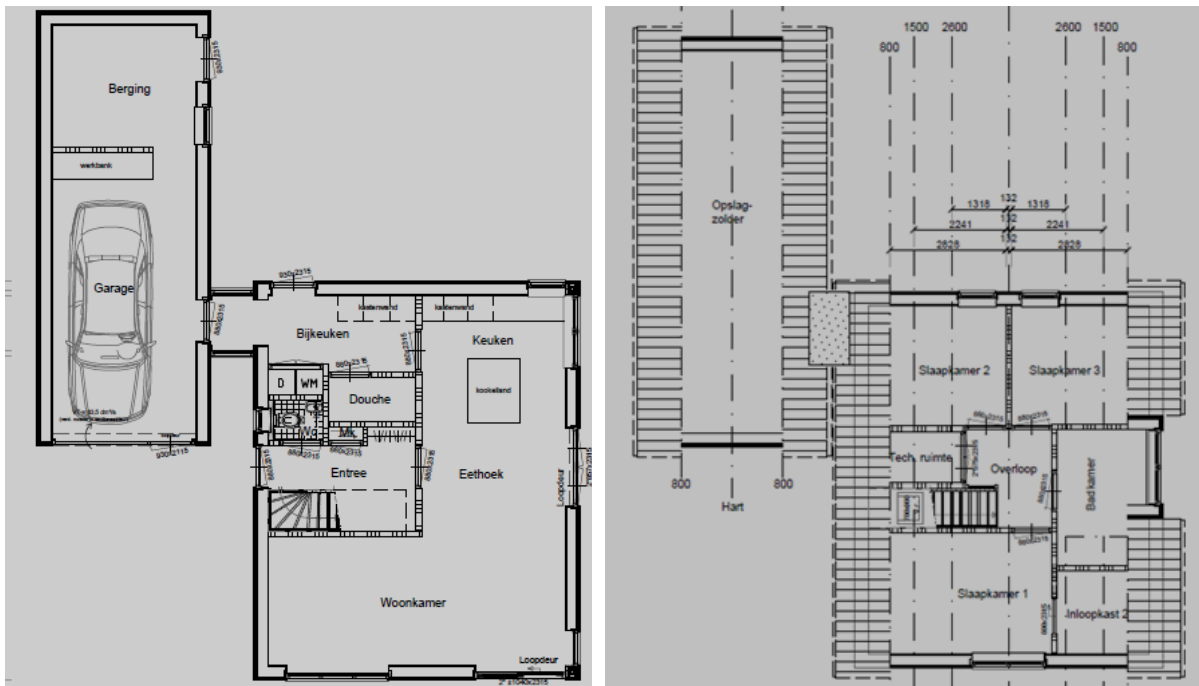
Indeling terrein

Bestaand:	Wijzigen:
1: Grasveld (zo ook rondom schuurwoning)	11: Verwijderen gedeeltelijk coniferen haag t.b.v. inrit
2: Lage heg (h = ca. 0,6 m ¹)	12: Aanleggen oprit klinker
3: Coniferen haag (h = ca. 2,0 m ¹)	13: Planten 2-tal fruitboom - hoogstam (min. 3 m ¹ vanaf perceelgrens)
4: Fruitboom	14: Planten Hedera afscheiding tegen rietschermen tussen woonboerderij en schuurwoning
5: Boom	15: Plaatsen gevlochten takken hekwerk (h: 1 m ¹ / b: 0,3 (NB. gelijk aan de overkant v.d. weg bij nr. / perceel / 49
6: Hedera afscheiding met buren 13 / 15 / 15a	16: Aanleggen 2-tal terras middels tegels 500x500 mm
7: Oprit betontegel 300x300 mm	
8: Looppad betontegel 300x300 mm (noordgevel)	
9: Terras betontegel 500x500 mm	
10: Stoepje voordeur gele klinkers met estrik vloertegel	

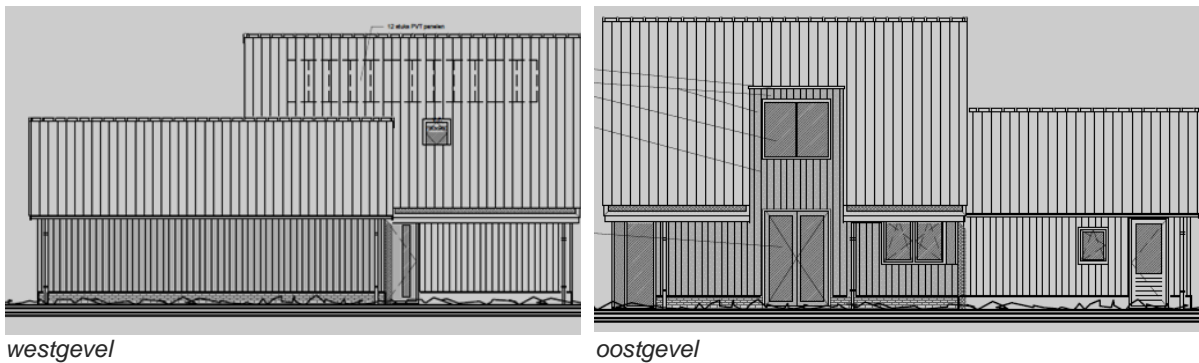
Figuur 2.3.: gewenste situatie



Figuur 2.4: impressie materiaalgebruik te bouwen schuurwoning

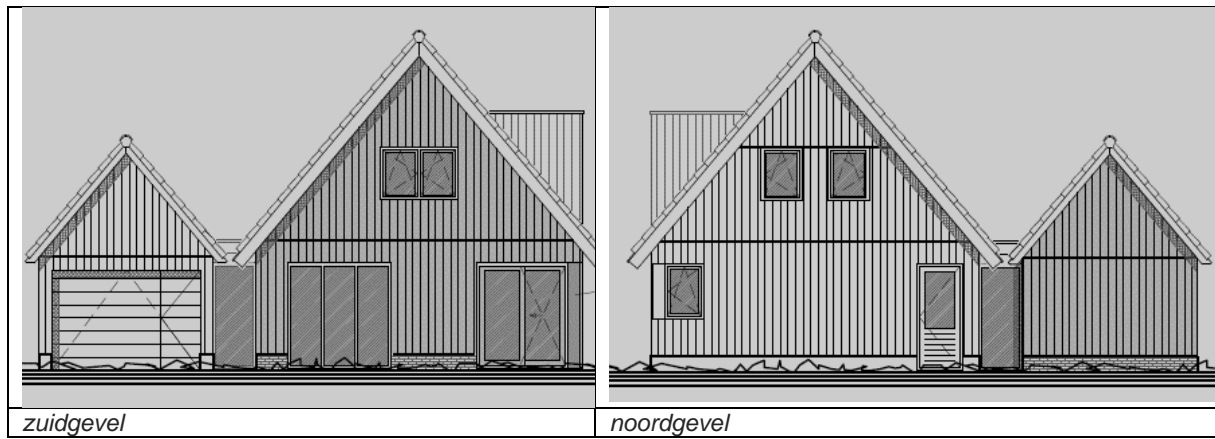


Figuur 2.5: tekening begane grond (links) en verdieping (rechts)



westgevel

oostgevel



Figuur 2.6: geveltekeningen

3. Vigerend beleid

3.1. Geldende bestemmingsplan

Voor het projectgebied gelden de bestemmingsplannen “Lies” en “parapluherziening wijzigingsbevoegdheid uitbreiding kampeertreinen”.

Parapluherziening wijzigingsbevoegdheid uitbreiding kampeertreinen

Deze herziening is op 25 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Terschelling. Dit plan heeft het IMRO-nummer NL.IMRO.0093.PH2016UITBRKAMP-VG01. Deze herziening gaat alleen over de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Recreatie – 1’ (kampeertreinen) en bevat geen relevante regels voor onderhavig project.

Bestemmingsplan “Lies”

Dit plan is op 23 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Terschelling. Dit plan heeft het IMRO-nummer NL.IMRO.0093.10640711-VG02. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de enkelbestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – uitbreidingsregeling'.



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

Enkelbestemming “Wonen”

Deze gronden zijn samengevat bestemd voor woonhuizen en aan- en uitbouwen, tuinen, erven en terreinen. Artikel 10.2.1 onder b bepaalt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis zal worden gebouwd. Artikel 10.2.1 onder c bepaalt dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak zal worden gebouwd. Het project voorziet in het toevoegen van een extra woning en de projectlocatie is niet voorzien van een bouwvlak.

Strijdigheid planologische regeling

Het project voorziet in het toevoegen van een extra woning op een locatie waar geen bouwvlak is. Dit is in strijd met het bepaalde in art. 10.2.1 onder b en c.

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 “Derde herziening beleidsregels nieuwe woningen” (2022). 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 1.700 m. De bouw van de woning betreft de realisatie van een schuurwoning naast een bestaande woning. De woning heeft een goothoogte van 3,10 m en een bouwhoogte van 7,50 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 ruim 100 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

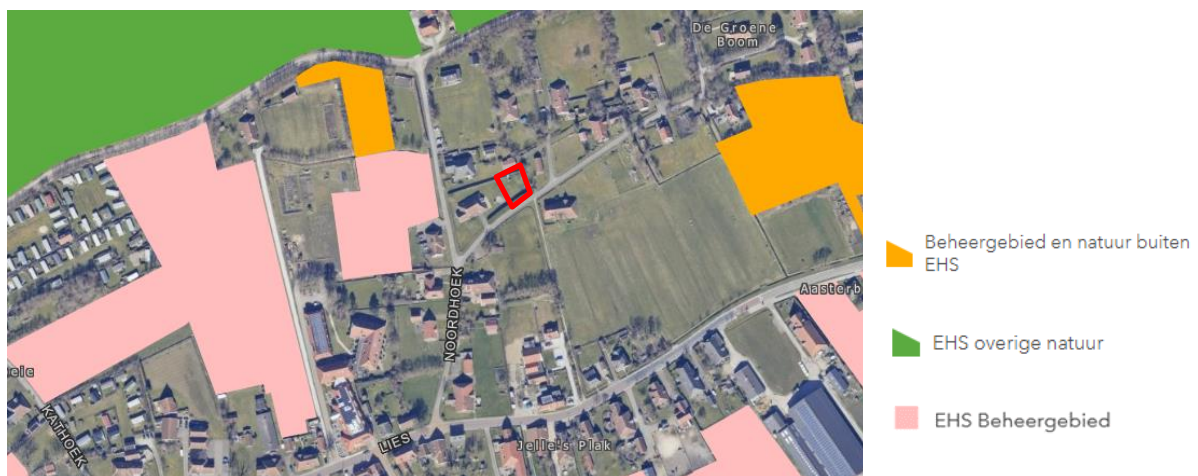
Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden

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 118 m. De afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebied 'Waddenzee', bedraagt ongeveer 1.617 m. De afstand van het projectgebied tot Natura 2000-gebied 'Noordzeekustzone' bedraagt meer dan 1.976 m. Het projectgebied grenst niet 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 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. De NOVI heeft maatschappelijke opgaven samengevat in 4 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.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgdragen 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:

- a. *in het stedelijk gebied: regels die ertoe strekken dat de maximaal toelaatbare bouwhoogten aansluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing, en*
- b. *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 de maximale toelaatbare bouwhoogte binnen de bestemming Wonen 10 m. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning zal 7,50 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. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

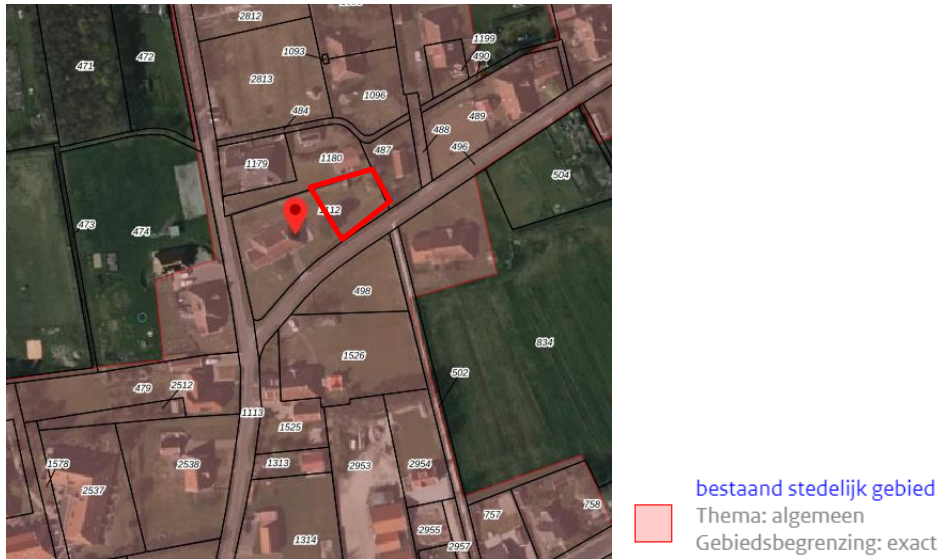
4.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie "Grutsk op e Romte" en omgevingsvisie "Fryslân – de romte diele"

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in de structuurvisie "Grutsk op e Romte" (2014) en de in 2020 vastgestelde provinciale omgevingsvisie Fryslân – de romte diele.

In de Verordening Romte Fryslân 2014, geconsolideerd 2018 is het beleid uit bovengenoemde structuurvisies 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.



Figuur 4.3: ligging bestaand stedelijk gebied. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

In artikel 3 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijke 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 starters. 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.
5. Voldoet het plan aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie.

Het toetsingskader is in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie en de eerste herziening daarvan verder uitgewerkt.

Ad. 1

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

Aantal woningen

In de eerste herziening van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling is het beschikbare aantal woningen verdeeld over West, Midden en Oost (Formerum, Lies, Hoorn, Oosterend). De aantallen woningen kunnen worden herverdeeld op basis van gebleken behoefte, met behoud van voldoende woningen voor Oost. Het perceel Noordhoek 17 valt binnen de categorie Oost.

Het bouwplan voorziet in het bouwen van één woning gebouwd voor de doelgroep maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden starters.

De beschikbare woningbouwruimte wordt uitgegeven via tenders. In de derde tender is woningbouwruimte gereserveerd voor dit bouwplan.

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

Doelgroep

In de eerste herziening van het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling is het volgende bepaald. Een starter is: a. een jongere die voor het eerst zelfstandig gaat wonen en maatschappelijk of economisch gebonden is aan Terschelling, of b. een vestiger (een woningzoekende die zich nieuw in de gemeente gaat vestigen) die werknemer is bij een bedrijf met een fysieke vestiging op Terschelling, op het moment van indiensttreding niet op Terschelling woont en maatschappelijk of economisch gebonden is aan Terschelling.

Iemand is maatschappelijk verbonden indien hij of zij in de afgelopen 10 jaar, 6 jaar aaneensluitend gevestigd is geweest op het eiland.

Initiatiefnemer is geboren op Terschelling en werkzaam als zeevarende. In het kader van een studie heeft hij drie jaar niet op het eiland gewoond. De partner van initiatiefnemer heeft een werkgeversverklaring en is daarmee economisch verbonden aan het eiland. Initiatiefnemer en partner zijn maatschappelijk en economisch gebonden aan Terschelling.

Initiatiefnemer en partner wonen op dit moment in een huurwoning in Oosterend. De huidige woonruimte staat echter bij de gemeente niet geregistreerd als permanente woonruimte. Ook is er geen verzoek ingediend om het pand om te zetten van recreatieve naar permanente woonruimte. Er komt daardoor

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 € 325.000,- voor doorstromer

geen als woning bestemde woonruimte vrij. Om deze reden zijn de initiatiefnemers aangemerkt als starters en niet als doorstromers.

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 Derde herziening beleidsregels nieuwe woningen kan op deze locatie een woning gebouwd worden met een koopprijs tot € 325.000,-.



Zoekgebied nieuwe invullocaties woningbouw

Figuur 4.4.
Kaartuitsnede "Derde herziening beleidsregels nieuwe woningen"

De koopprijs van de te bouwen woning bedraagt naar verwachting ca € 325.000,- incl. BTW. Initiatiefnemer is bezig om te onderbouwen dat de bouwkosten van de woning lager zullen zijn dan € 325.000,- middels een offerte(s) van de bouwbedrijven in combinatie met zelfwerkzaamheid. De koopprijs is passend voor de doelgroep voor deze locatie.

Ad 3.

Koopwoningen tot € 325.000 zijn met name bedoeld voor starters en doorstromers. De woning wordt gebouwd voor een starter. De woning wordt niet gebouwd voor de doelgroep doorstromers, maar voor starters die een woning willen bouwen waar ze, ook in hun volgende levensfase, kunnen blijven wonen. Het Uitvoeringsprogramma Woonvisie biedt hier de ruimte voor. Verwezen wordt naar het gestelde onder punt 1.

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=0³ kunnen voorrang krijgen bij het beschikbaar stellen van woningbouwruimte.

³ Per 1 januari 2022 is EPC vervangen door BENG

Onderhavig plan is een “derde tender” woningbouwplan. Deze tender bevat o.a. criteria voor duurzaamheid waarin plannen met meer energiebesparende maatregelen hoger scoren.

Binnen het woonprogramma wordt niet meer geëist dan de eisen uit het Bouwbesluit, maar er wordt zoals vermeld wel waarde gehecht aan duurzaamheid. Het plan voorziet in een duurzame woning. Op het dak worden 12 zonnepanelen geplaatst, en er wordt ook gedacht aan gebruik van een duurzaam installatiesysteem. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5, kopje duurzaamheidsmaatregelen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de geldende BENG-normen⁴. 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.

Derde herziening beleidsregels nieuwe woningen

Deze beleidsregels zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 11 januari 2022. 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.	<i>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</i>	V	De planlocatie is hierbinnen gelegen. Verwezen wordt naar figuur 4.4.
b.	<i>de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)</i>	V	De planlocatie maakt hier geen onderdeel van uit.
c.	<i>de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing</i>	V	Hoofdstuk 5
d.	<i>de locatie landschappelijk goed inpasbaar is</i>	V	Hoofdstuk 5
e.	<i>bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw</i>	V	Paragraaf 6.1
f.	<i>de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is</i>	V	Hoofdstuk 5
g.	<i>op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd</i>	V	Wordt aan voldaan; het gaat om één woning.
h.	<i>een woonhuis</i> <i>a. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m²</i> <i>b. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m</i> <i>c. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m</i> <i>d. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m²</i>	V	Wordt aan voldaan
i.	<i>het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)</i>	V	Het bouwplan bevat geen mogelijkheden voor een recreatieappartement en/ of mogelijkheden voor bed & breakfast.
j.	<i>het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven</i>	V	Wordt gedaan
k.	<i>de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling</i>	V	Hiervan is sprake, verwezen wordt naar het gestelde in deze paragraaf.

⁴ Dit betekent dat voldaan moet worden aan: BENG 1: (energiebehoefte): = 86,11 kWh/m²; BENG 2: (primair fossiel energieverbruik): = 30,00 kWh/m²; BENG 3: (aandeel hernieuwbare energie): = 50%; TO-Juli: (risico op hoge binnentemperaturen): = 1,20)

Het bouwplan voldoet aan de maten uit de derde herziening van de Beleidsregels nieuwe woningen.

Welstandnota

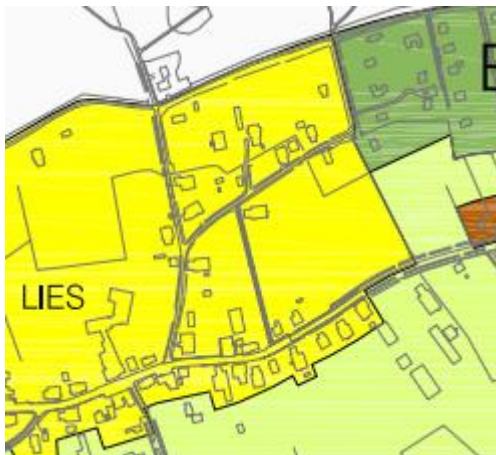
Dit bouwplan wordt getoetst aan de Welstandsnota 2008 en aanvullend aan de Aanvulling Welstandsnota Hoofdstuk 7 (opmaak en erfinrichting).

Waardering

Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend hebben een historisch-waardevol karakter. Met name de integratie van karakteristieke kleinschalige dorpsbebouwing in het omringende landschap, de lintbebouwing met een lage goot- of druiplijn, de nokrichtingen wisselend, loodrecht op, en evenwijdig aan de weg, en de karakteristieke voormalige Terschellinger boerderijen zijn bepalende kenmerken in de dorpen.

Beleidsintentie

Het beschermen van het ruimtelijk karakteristieke nederzettingspatroon is een belangrijke doelstelling voor de waardevolle dorpsgebieden van Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend. Bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied moet overwegend worden aangesloten op de bestaande structuur en bebouwingskenmerken en mag het kenmerkende karakter van het gebied niet in gevaar worden gebracht.



Het projectgebied is gelegen binnen de aanduiding "Waardevol dorpsgebied B (Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend)". Over de plaatsing van gebouwen in Waardevol dorpsgebied B is het volgende opgemerkt. De hoofdgebouwen zijn overwegend geplaatst in een wisselende rooilijn. De nokrichting is wisselend, zij het dat de hoofdgebouwen overwegend met de lengterichting haaks op de weg zijn gesitueerd. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen nemen een ondergeschikte positie in en zijn meestal achter de voorgevelgrens geplaatst.

4 Waardevol dorpsgebied B (Formerum, Lies, Hoorn en Oosteren)

Figuur 4.5. uitsnede kaart Welstandsnota

De aanvulling op de welstandnota Terschelling is vastgesteld op 29 oktober 2019. In hoofdstuk 7 van de aanvulling van de welstandsnota 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. In hoofdstuk 5, kopje architectuur is aangegeven op welke wijze voldaan is aan de welstandscriteria.

Het advies is bij het bouwdoosier gevoegd. Gebleken is dat aan het welstandbeleid is voldaan. Per mail is op 26 juli 2022 kenbaar gemaakt dat er geen opmerkingen zijn over het bijgaande schetsplan.

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.

Stedenbouwkundige uitgangspunten algemeen

De ruimtelijke structuur van de kernbebouwing in Lies bestaat uit verspreide historische en waardevolle bebouwing. Het project past binnen deze structuur. Het perceel biedt voldoende ruimte voor een eenvoudige woning. De achtertuin van de boerderij aan de Noordhoek 17 kan verkleind worden. Deze boerderij krijgt hierdoor een betere positionering op het omringende erf.

Voor deze plek wordt ervoor gekozen om de nieuwe woning geen onderdeel te laten zijn van een boerenerf. De inpassing bestaat in dit geval uit het realiseren van een cluster met schuurtjes, met de recreatiewoning en de naastgelegen schuur. De vrije situering sluit hierbij aan.

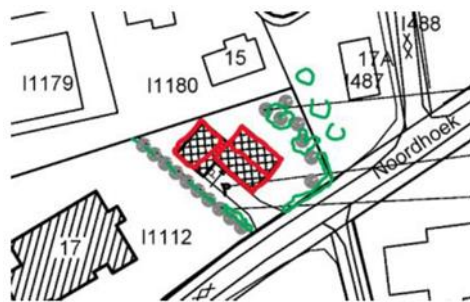
Landschappelijke inpassing en erfinrichting

In het verslag van het adviesgesprek van 18 januari j.l. is het volgende opgenomen. Een erfinrichting van de projectlocatie met een of twee bomen in het gras is voldoende.

De zuidzijde bestaat uit een lange coniferen haag die zorgt voor veel privacy. Voor de inrit moet een gat gemaakt worden in deze haag. Hoewel deze haag strikt genomen niet verwijderd hoeft te worden, heeft dit wel de voorkeur omdat een coniferen haag niet gebiedseigen is.

De coniferen haag kan vervangen worden door een lagere grensafscheiding, ook voor het uitzicht. Het behouden van een groene uitstraling aan de straatzijde is belangrijk. Een gevlochten hekwerk kan daarom een goede erfafscheiding zijn.

Initiatiefnemer komt hieraan tegemoet. Om de tuin komt een schutting van gevlochten takken van 30 cm breed. Hiermee wordt een natuurlijke erfafscheiding gecreëerd. Langs de inrit worden de bestaande fruitbomen geplant. Om het huis heen komt gras.



Op de nieuwe erfgrans met Noordhoek 17 komt een schutting voor het behouden van privacy. Daardoor krijgt de nieuwe woning een eigen plek, los van de boerderij. Door de schutting aan weerszijden te laten begroeien wordt het een groene erfafscheiding.

Voor de terrassen worden grote tegels gelegd en voor de oprit worden klinkers gebruikt.

Figuur 5.1.: erfinrichting

Parkeren zal plaatsvinden aan de westelijke zijde van de projectlocatie; aan deze zijde komt ook het bijgebouw. Het overige deel van de projectlocatie zal ingericht worden als tuin.

Architectuur

In het verslag van het adviesgesprek van 18 januari j.l. is het volgende opgenomen. Ondanks dat deze locatie geen onderdeel uitmaakt van het boerenerf, is een schuurwoning voor deze locatie de beste optie. Een schuurwoning sluit goed aan bij de bestaande recreatiewoning en schuur.

Bij een schuurwoning mag geen aangebouwde bijgebouw gebouwd worden. Een bijgebouw is wel toegestaan indien deze los van de woning wordt geplaatst; dit is mogelijk wanneer de woning wordt vergroot. Omdat het plangebied klein is, behoort een tussenschot tussen de woning en het bijgebouw tot de mogelijkheden (dit betekent wel een afwijking van de welstandsnota). Er moet dan een ondergeschikt tussenschot tussen de gebouwen ontworpen worden, zodat de schuur en de woning visueel los van elkaar komen te staan. Daarnaast moet het bijgebouw van een kap worden voorzien.

De woning moet (visueel) niet te groot worden voor de kavel. Geen of kleinere dakoverstekken tot maximaal 20 cm zijn passend voor Terschelling. Dit kan eventueel aan de achterkant, maar dat is wel gericht op het noorden. Dakkapellen midden in het dak zijn niet toegestaan, maar wel mag een deel van de gevel worden opgetild en het gevelmateriaal mag in dat geval doorlopen tot aan de grond. Dit wordt een modern Schúntsje genoemd. De aanvulling op de welstandsnota geeft hiervoor specifieke regels.

De woning krijgt de uitstraling van een schuurwoning met een donker karakter. Een donker dak i.v.m. zonnepanelen heeft de voorkeur. Bij een donkere schuurwoning is één lichter onderdeel toegestaan, bijvoorbeeld de dakrand of een windveer. Dit geldt alleen voor de woning, niet voor het bijgebouw. Het bijgebouw moet ondergeschikt blijven. Bij een schuurwoning is er qua gevelopeningen veel vrijheid, je mag variëren met bijvoorbeeld de afmetingen van ramen en denken vanuit de functies van de kamers.

Het plan voorziet in een houten schuurwoning in donkere kleurstelling met een lage kap, onderverdeeld in hoofd- en bijgebouw.

Duurzaamheidsmaatregelen

Gedacht wordt aan een water-warmtepomp met een buffervat. Zie hiervoor “Duurzaam verwarmen en koelen met regenwater (www.solarfreezer.nl)”. Daarnaast voorziet het plan in 12 PVT hybride zonnepanelen (collectoren en zonnepaneel in één) aan de westkant van het dak. De woning zal dan ook goed geïsoleerd opgeleverd worden. De woning wordt voorzien van dubbelglas met Argon vulling en hoogwaardige isolatiematerialen zoals minerale wol en PIR isolatie ter plaatse van de buitenschil.

De Rc-waarden van de begane grond, vloer, gevel en dak zullen gelijk zijn aan of hoger dan de wettelijke eisen. Het huis is hiermee gasloos en duurzaam uitgevoerd, zodat het ruimschoots voldoet aan verplichte BENG-berekeningen.

Initiatiefnemer doet nog onderzoek naar regenwater gebruik / opslag. Op het dak van de garage/schuur komt mogelijk sedum dakbedekking.

Ontsluiting

De projectlocatie sluit aan op de Noordhoek. Na ongeveer 150 m sluit deze aan op de Lies, de hoofdweg door het gelijknamige dorp en over het eiland. De projectlocatie is daarmee goed ontsloten.

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

Parkeren

De woning is vrijstaand. Hiervoor dient één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor deze parkeerplaats is meer dan voldoende ruimte aanwezig.

Bestaande bedrijven

In de omgeving van de projectlocatie ligt één bedrijf. In par. 6.1. wordt gemotiveerd waarom dit bedrijf door de uitvoering van onderhavig project niet in zijn functioneren wordt beperkt.

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.

Aan de Noordhoek komen voorzieningen en woningen naast elkaar voor. 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 afstandsstep worden verlaagd.

Toetsing:

Rondom de projectlocatie, binnen een straal van 100 m, bevinden zich één bedrijf: een kringloopwinkel.

Kringloopwinkel

Blijkens de VNG-brochure ‘Bedrijven- en milieuzonering’ kan een kringloopwinkel onder de omschrijving “supermarkten, warenhuizen” worden ingeschaald (SBI 2008: 471). Er dient er een richtafstand van 10 m ten opzichte van een rustige woonwijk, en 0 m ten opzichte van gemengd gebied aangehouden te worden. De kringloopwinkel bevindt zich op een afstand van ruim 90 m van het projectgebied. De kringloopwinkel voldoet hiermee ruimschoots aan de minimaal aan te houden richtafstand.

Conclusie

De milieuzonering is geen belemmering voor dit project.

6.2. Wegverkeerslawaai

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Voor 30 km/uur-wegen is onderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet verplicht gesteld. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

Toetsing:

De oostelijke tak van de Noordhoek loopt dood voor gemotoriseerd verkeer. Dit betekent dat hier alleen bestemmingsverkeer zal komen. De afstand tot de hoofdweg bedraagt ca 170 m; dit is een 50 km/h weg. Tussen de weg en het projectgebied ligt bebouwing en beplanting. Het is niet aannemelijk dat in het projectgebied een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde zal optreden. Dit rechtvaardigt de conclusie dat het wegverkeer niet of nauwelijks van invloed zal zijn op het woon- en leefmilieu van de nieuw te bouwen woning. De kwaliteit van de woonomgeving is voldoende

gewaarborgd.

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 verharding in de oude situatie en de nieuwe situatie wordt in onderstaande tabel weergegeven.

<i>Object</i>	<i>Oppervlakte bestaande situatie</i>	<i>Oppervlakte nieuwe situatie</i>
Verharding	0 m ²	24 m ² (2-tal terrassen van 12 m ²)
Nieuw te bouwen woning met garage en tussenlid	0 m ²	110,6 m ²
Oprit met parkeerplaats	0 m ²	38,8 m ²
TOTAAL	0 m ²	173,4 m ²

Figuur 6.1: verharde oppervlakte: bestaande en nieuwe situatie

De verharde oppervlakte bedraagt in de oude situatie 0 m². In de nieuwe situatie is de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning inclusief garage met tussenlid 110,6 m². Er wordt rekening gehouden met een oprit van 38,8 m² en tuinverharding van maximaal 24 m². Dit betekent dat er een netto toename van 173,4 m² aan verharde oppervlakte is. Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er minder dan 200 m² onverharde grond wordt verhard.

Op 8 februari 2022 is de digitale watertoets doorlopen (bijlage 1). Uit deze toets is gebleken dat er waterschapsbelangen geraakt worden door dit project.



Wateren legger
— Hoofdwater
- - Schouwwater

De normale procedure dient gevolgd te worden. Gevraagd wordt om het plan in te dienen bij het Waterschap.

Uit de watertoets blijkt dat de laag "Hoofdwater" geraakt is. De beschermingszone aan weerszijden van een hoofdwatergang bedraagt 5 m. De beschermingszone betreft het schouwwater aan de zuidzijde van de projectlocatie, ten zuiden van de Noordhoek. Het plan heeft geen gevolgen voor dit schouwwater.

Dit plan is conform het verzoek voorgelegd aan het Wetterskip. Er is geadviseerd over hemelwaterafvoer, drooglegging en grondwateronttrekking.

Figuur 6.1. Leggerkaart Wetterskip Fryslân

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.

Hemelwaterafvoer

Het advies is om de hemelwaterafvoer niet op het vuilwaterriool aan te sluiten, maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar nabijgelegen oppervlaktewater.

De schouwsloot ten zuiden van de Noordhoek is een kleine greppel. Een piekbui kan de greppel waarschijnlijk niet aan. Daarom raadt het Wetterskip de afvoer van hemelwater naar deze greppel af. Aansluiting op de hoofdwatergang ten noorden van het plangebied is vanuit waterbeheer de beste oplossing. Hiervoor dient dan wel een buis door het erf van de burens aangelegd te worden. Mocht dat niet lukken dan is een andere mogelijke oplossing infiltratie via een grindkoffer met eventueel een overloop op de riolering.

De afvoer van hemelwater naar de hoofdwatergang ten noorden van het plangebied is niet mogelijk omdat daarvoor een zakelijk recht gevestigd moet worden op het aangrenzend perceel. Daarom zal de afvoer van hemelwater plaatsvinden in de bodem middels grindkoffers. Voor noodgevallen komt er een overloop op de riolering. Indien er voldoende infiltratiekoffers geplaatst worden, is de overloop op de riolering geaccepteerd door de gemeente.

Drooglegging

Bij de realisering van bebouwing en het aanleggen van verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Het advies is om voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding is het advies een drooglegging van 0,70 m. De woning wordt gebouwd met een kruipruimte.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een streefpeil van 2,10 m NAP. Het advies is om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

Dit advies is op de volgende wijze opgevolgd. Uitgangspunt voor de nieuwe woning is een peil 10 cm boven de kruin van de openbare weg⁵. Het huidige maaiveld ligt 10 -11 cm lager dan de openbare weg en wordt dus met 20 – 21 cm opgehoogd⁶. De huidige maaiveldhoogte in de projectlocatie ligt blijkens de Algemene Hoogtekaart globaal tussen 2,65 m - 2,75 m + NAP. Dit wordt opgehoogd naar **XXX** + NAP. Dit betekent dat het verschil tussen het streefpeil van het Wetterskip en het peil van de nieuwe woning 76 - 86 cm bedraagt.

De onderkant van de funderingsstrook bevindt zich 96 cm onder het peil van de woning. **Het peil zal zodanig worden aangepast dat aan dit advies wordt voldaan.**

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen is het vaak nodig om het grondwater tijdelijk te verlagen om het werk droog te kunnen uitvoeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Om te weten of er met een melding volstaan kan worden of een vergunning nodig is, kan contact opgenomen worden met de vakgroep Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Het lijkt niet noodzakelijk te zijn de bouwput droog te leggen, waardoor er ook geen grondwater hoeft te worden onttrokken. Mocht dit wel noodzakelijk zijn, dan zal contact worden opgenomen met het Wetterskip.

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.

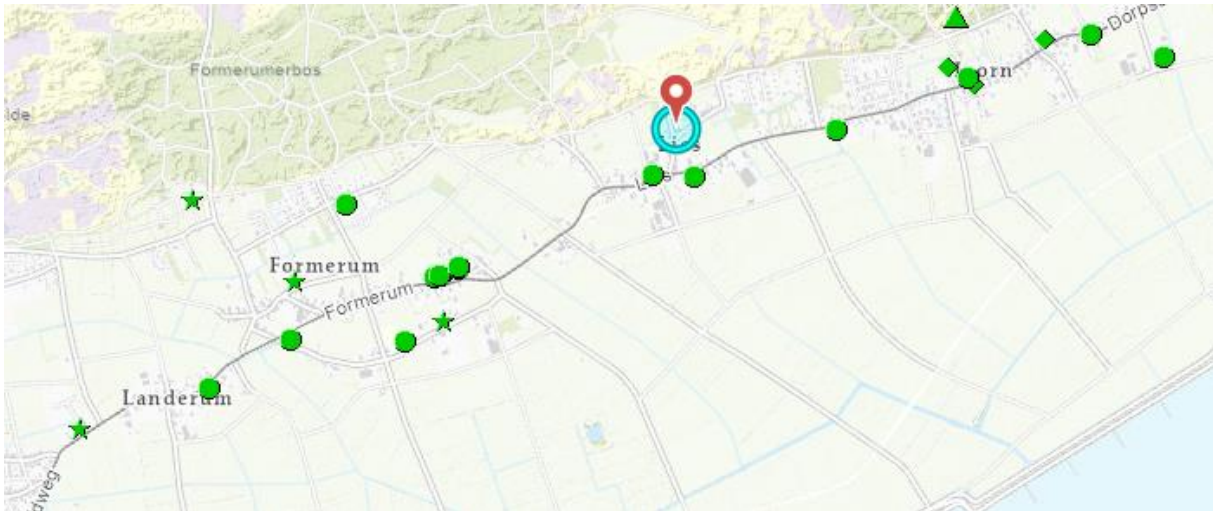
Toetsing:

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart⁷ 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.

⁵ Mochten de naastgelegen gebouwen een hoger peil hebben, dan is het gemiddeld hiervan maatgevend.

⁶ <https://www.rijkswaterstaat.nl>: Actueel Hoogtebestand Nederland

⁷ <https://www.risicokaart.nl/home>



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.

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

Het bodemonderzoek is uitgevoerd⁸. De conclusie van dit onderzoek is als volgt. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden 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, is de conclusie 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. Er is geen vervolgonderzoeken nodig.

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.

Ecologisch onderzoek

In maart 2022 is er een natuurtoets voor het projectgebied uitgevoerd door Zuhmkehr ecologisch adviesbureau⁹. De conclusies uit dit onderzoek luiden als volgt:

⁸ **Van der Poel B.V.:** Verkennend bodemonderzoek Noordhoek 17 te Terschelling LIES, projectnummer 220165, datum 20 april 2022;

⁹ **Zuhmkehr ecologisch adviesbureau:** een ecologische effectanalyse van de bouwplannen voor het perceel Noordhoek 17 te Lies Terschelling, maart 2022

Het plan heeft geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden en is niet strijdig met het gebiedsbeschermingsaspect van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het is niet nodig een Passende Beoordeling op te stellen of een Wnb-vergunning aan te vragen.

Het plan is niet strijdig met de Wnb aangaande de bescherming van strikt beschermde soorten, omdat deze ontbreken. Het is niet nodig een ontheffing van de Wnb aangaande de soortenbescherming aan te vragen. Er komen geen kwetsbare soorten voor waarvoor de zorgplicht van toepassing is. Broedgelegenheid van broedvogels op de kavel gaat niet verloren.

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

Stikstof

In aanvulling op het ecologisch rapport is door Kubiek ruimtelijke plannen de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend¹⁰. De uitgangspunten en conclusies uit dit rapport zijn als volgt. Binnen het projectgebied bevindt zich nu geen bron die zorgt voor stikstofemissie. De referentiesituatie is daarom niet meegenomen in deze berekening. 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.

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. Als peiljaar is gekozen voor 2023.

Voor de bouw zal er sprake zijn van bouwverkeer. Voor de bouwperiode wordt er gerekend op 5 vrachten 'zwaar vrachtverkeer' om materiaal naar de planlocatie te vervoeren. Daarnaast zal werkend personeel zorgen voor 20 ritten 'licht verkeer'. De genoemde aantallen zijn verdubbeld ingevoerd (verkeer gaat heen én weer).

Om de bouw mogelijk te maken, zal gebruik gemaakt worden van mobiele werktuigen. Er is gerekend op de inzet van werktuigen. Daarnaast wordt voor kleinere werkzaamheden gebruik gemaakt van elektrisch materieel. Hierbij vindt er geen stikstofemissie plaats, waardoor dit materiaal niet is ingevoerd.

De conclusie is dat 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.

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.

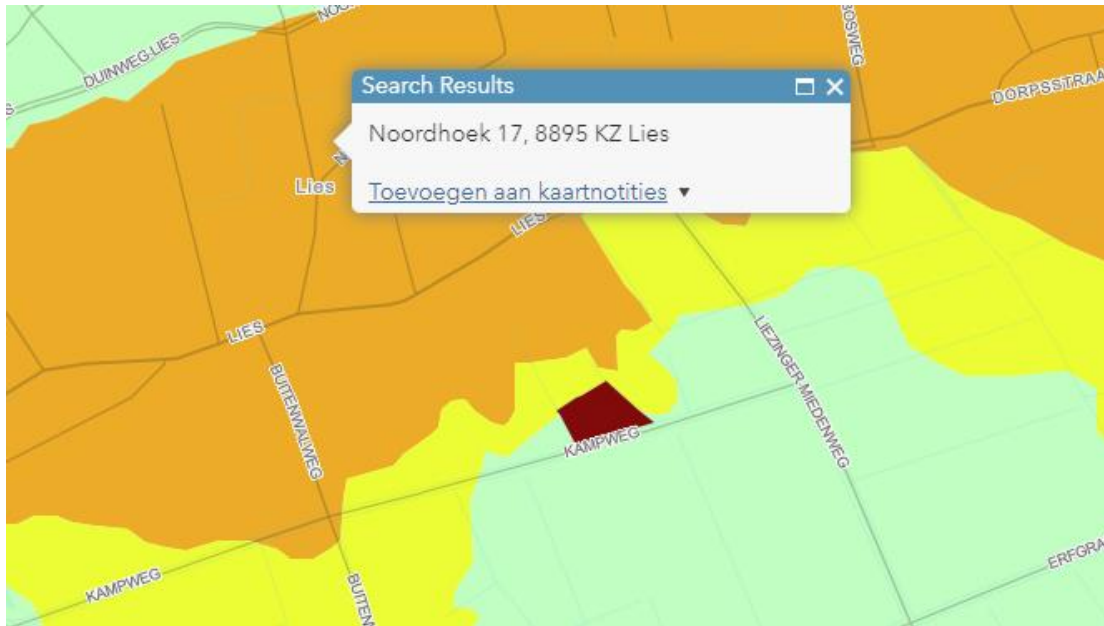
¹⁰ **Kubiek ruimtelijke plannen: Stikstofdepositieberekening Lies, Noordhoek 17, projectnummer K22160, datum 9 maart 2023**

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 de projectlocatie is ca. 400 m². Voor de bouw van de woning en de bijgebouwen alsmede grondwerkzaamheden is het niet noodzakelijk en ook niet mogelijk om bodemingrepen uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 500 m². Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Cultuurhistorie

In het projectgebied en in de directe omgeving is volgens het CHK geen sprake van cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van dit project. 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 worden afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst en een kavelpaspoort.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De burens zijn benaderd en het plan is mondeling besproken. Alle burens waren positief. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben. Doordat er nog geen tekening van de woning beschikbaar is deze niet voorgelegd. Zodra er tekeningen gereed zijn gaat initiatiefnemer wederom langs de burens op het plan nogmaals voor te leggen.

Het bouwplan wordt ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden kunnen reageren.

9. Resultaten overleg met andere overheden en instanties

Vooroverleg

Het plan is voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân. Het overleg met het Wetterskip heeft plaatsgevonden middels de digitale watertoets. Naar aanleiding hiervan zijn de stukken toegestuurd aan het Wetterskip. De opmerkingen en aanvullingen zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Ook de provincie had enkele opmerkingen en aanvullingen welke zijn verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijze

De provincie Fryslân heeft de volgende zienswijze kenbaar gemaakt.

“Ik constateer dat de door u bijgevoegde AERIUS-berekening niet meer actueel is. Met de omgevingsvergunning kan worden ingestemd als u voor de verlening van de omgevingsvergunning een nieuwe AERIUS-berekening voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase laat opstellen waaruit blijkt dat er vanuit het aspect stikstof geen belemmeringen zijn.”

Naar aanleiding van deze opmerking is er op 9 maart 2023 een geactualiseerde AERIUS-berekening uitgevoerd. Het aspect “stikstof” is in paragraaf 6.7 aan de orde gekomen. Aan de zienswijze is tegemoet gekomen.

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.