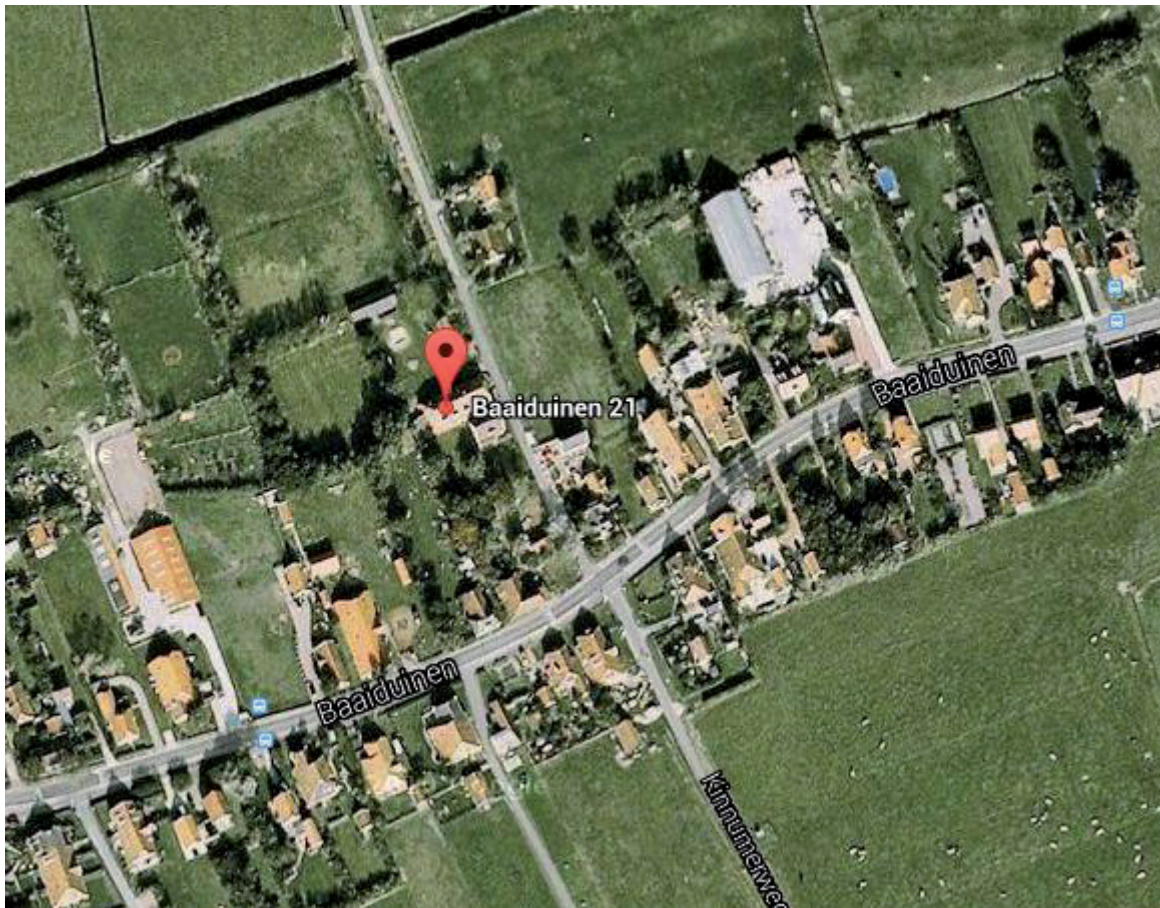


Nieuwbouw op het perceel Vluchtweg 5, Baaiduinen

Gemeente Terschelling

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van nieuwbouw woning, schuur en logiesgebouw met paardenstal op het perceel gelegen aan Vluchtweg 5, Baaiduinen



Projectgebied: Vluchtweg 5 (Baaiduinen 21), Baaiduinen (bron maps.google.nl)

Initiatiefnemer: R. Fopma, Dorreveldweg 2A, 8891 HN Midsland

1. Inhoudsopgave

2.	Inleiding	3
3.	Planbeschrijving.....	6
	3.1 Ligging van het plangebied.....	6
	3.2 Geldend planologisch regime.....	6
4.	Beleid	8
	4.1.1 Rijksbeleid	8
	4.1.2 Provinciaal beleid	8
	4.1.2 Verordening Romte Fryslân	9
	4.2 Gemeentelijk beleid	9
5.	Omgevingsaspecten	12
	5.1 Milieuzonering	12
	5.2 Bodem	12
	5.3 Geluid	12
	5.4 Water	13
	5.5 Archeologie	13
	5.6 Flora&Fauna	13
	5.7 Externe Veiligheid	14
	5.8 Luchtkwaliteit.....	14
	5.9 Verkeer/parkeren.....	15
6.	Stedenbouwkundige motivatie	16
7.	Economische uitvoerbaarheid.....	17
	7.1 Algemeen	17
	7.2 Planschade	17
	Bijlagen.....	18
	Colofon	19

2. Inleiding

De heer Fopma, Dorreveldweg 2A, 8891 HN Midland, heeft een verzoek ingediend voor de bouw van een woning, schuur en logiesgebouw met paardenstal ter vervanging van de bestaande bebouwing op het perceel gelegen aan Vluchtweg 5, Baaiduinen.

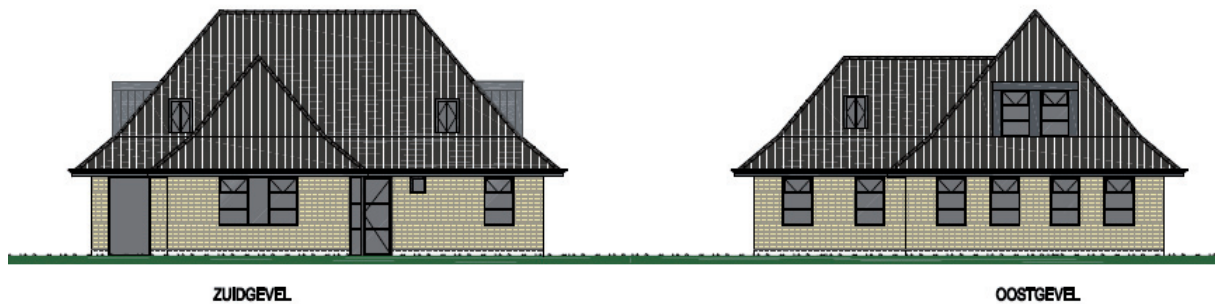


Figuur 2 Bestaande bebouwing. Bron: maps.google.nl

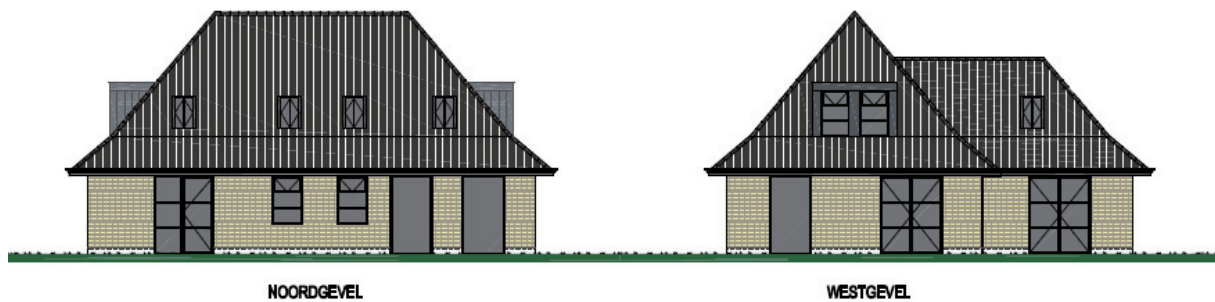


Figuur 3 Bestaande bebouwing. Bron: maps.google.nl

Door de nieuwbouw wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan de locatie en de nabije omgeving. De nieuwe bebouwing op het perceel heeft een uiterlijke verschijningsvorm zoals weergegeven in bijgevoegde ontwerpen. De locatie bevindt zich in Baaiduinen, ten zuidwesten van Midsland.



Figuur 4 Zuid- en oostgevel nieuwe woning



Figuur 5 Noord- en westgevel nieuwe woning



Figuur 6 Noord- en oostgevel nieuwe schuur



Figuur 7 Zuidgevel logiesverblijf

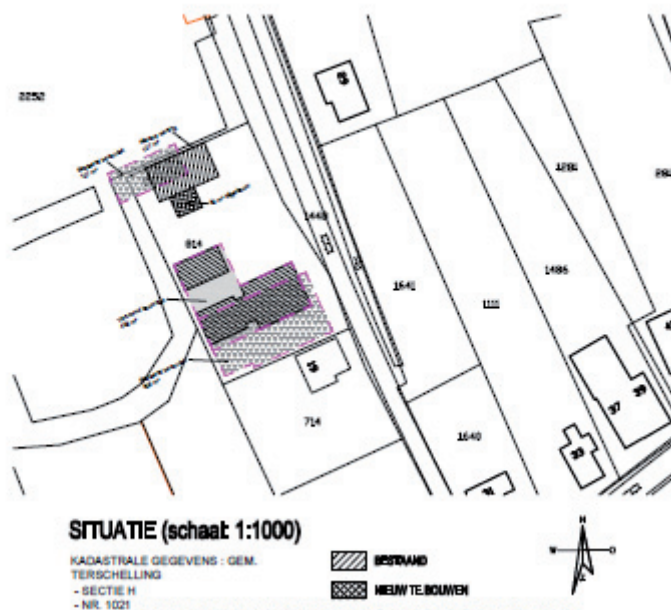
Het perceel heeft een horecabestemming. Aangezien het bouwplan niet rechtstreeks past binnen het geldende bestemmingsplan, moet een procedure tot bestemmingsplanwijziging worden gevolgd.

Het nieuwbouwproject is mogelijk op basis van de reactiebrief van de gemeente op het ingediende vooroverleg/schetsplan d.d. 20 december 2013. In de brief heeft de gemeente verzocht een goede ruimtelijke onderbouwing in te dienen.

3. Planbeschrijving

3.1 Ligging van het plangebied

Het plan is gesitueerd in Baaiduinen, ten westen van Midsland. In de huidige situatie is op deze locatie een logiesverstrekkend bedrijf inclusief inpandige woning aanwezig.



Figuur 8 Situatie Vluchtweg 5, Baaiduinen

3.2 Geldend planologisch regime

De locatie valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Baaiduinen, Kinum en Kaard' (door de raad vastgesteld op 29 mei 2012) en heeft daarin de bestemming 'Horeca' met een nadere aanduiding 'horeca van categorie 3'.



Figuur 9 Bestemmingsplan 'Baaiduinen, Kinum en Kaard'. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

De gronden zijn bestemd voor horecabedrijven in categorie 3, een bedrijfswoning en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen. Onder Horeca van categorie 3 (logies) valt hotel/hotel-Garni, hotel-café, hotel-café-restaurant, pension, kampeerboerderijen en groepsaccommodaties. De bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw op perceel Vluchtweg 5, Baaiduinen – mei 2014

uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Het schetsplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat de bebouwing buiten de bouwvlakken is gesitueerd. Het bestemmingsplan bevat flexibiliteitsbepalingen om bebouwing buiten de bouwvlakken te situeren.

Op grond van artikel 6.6, onder a kunnen Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een bouwvlak wordt verschoven, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' een bouwvlak wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 20% wordt vergroot;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien de uitbreiding noodzakelijk is ten behoeve van kwalitatieve verbeteringen;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Het plan voldoet aan de criteria zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheden ex artikel 6.6 van de bestemmingsplanregels.

4. Beleid

4.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Het bij de structuurvisie behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was al op 30 december 2011 in werking getreden (en is inmiddels op 1 oktober 2012 gewijzigd).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn en worden bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op de onderwerpen zoals aangegeven in het Barro en raakt daarmee geen nationale belangen zoals geformuleerd in het Barro.

4.1.2 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 is het ruimtelijk beleid van de provincie Fryslân weergegeven. Het streekplan is een belangrijk instrument voor de inrichting van de ruimte op provinciaal niveau en vormt de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Ontwikkeling van recreatie en toerisme zijn voor de sociaal-economische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang. Kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen. Ook voor de sector zelf

is het daarbij belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de Waddeneilanden.

4.1.2 Verordening Romte Fryslân

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 15 juni 2011 een provinciale verordening ruimte vastgesteld. Enerzijds om de provinciale belangen te borgen, anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Streekplan krijgt daarmee een handzame en praktische vertaling die toepasbaar is bij het opstellen van plannen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast. Op 10 december 2013 heeft het college van Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De ontwerpverordening heeft ter inzage gelegen van 15 januari tot en met 11 maart 2014 en zal naar verwachting medio 2014 door Provinciale Staten van Fryslân worden vastgesteld.

Stabilisatie recreatiedruk Waddeneilanden

In onderhavig ruimtelijk plan is geen sprake van een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening. Het project betreft de herbouw van een bestaande verblijfsrecreatieve voorziening in het kader van kwaliteitsverbetering; het aantal bedden neemt niet toe.

Wonen

Het wijzigingsplan laat de bouw van een (bedrijfs)woning toe. Ook het vigerende bestemmingsplan laat de bouw van een bedrijfswoning toe. Planologisch gezien is er geen sprake van een wijziging van het aantal woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan past binnen het provinciale beleid en de Verordening Romte Fryslân.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurplan 'Terschelling voorbij 2000'

Het structuurplan beschrijft het ruimtelijk beleid en de ambities van de gemeente voor Terschelling als geheel. Duurzame inrichting en gebruik staan centraal. Er wordt ingezet op behoud en versterking van de ruimtelijke en functionele zonerings: binnen de grenzen die natuur, landschap en herkenbaarheid bieden. De hoofddoelstelling van Structuurplan 'Terschelling voorbij 2000' luidt als volgt: "Het ruimtelijk beleid zal gericht zijn op een duurzame inrichting en een duurzaam gebruik van Terschelling. Instandhouding en waar mogelijk versterking van de op dit moment aanwezige ruimtelijke en functionele zonerings, achten we daarbij een eerste vereiste. Voor de dorpen West en Midsland en hun directe omgeving en voor de recreatieve verblijfsconcentraties Hee/Halfweg, Midsland-Noord en Formerum-Noord met hun directe omgeving, betekent dit dat, voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen, het primaat zal blijven liggen bij de menselijke activiteiten, met als grensstellende randvoorwaarden het landschap, de natuur en de herkenbaarheid.

Voor wat betreft de ruimtelijke ontwikkelingen in en van de overige dorpen en recreatieve verblijfscomplexen, alsmede de polder, zal er sprake zijn van een gelijkwaardige en harmonieuze ontwikkeling van de natuur, het landschap, de herkenbaarheid (cultuurhistorie) en de menselijke activiteiten.

Voor de overige delen van het eiland zal het primaat liggen bij de natuur en het landschap. Menselijke activiteiten zullen daarin alleen worden toegelaten voor zover ze geen onevenredige schade toebrengen aan natuur- en landschapswaarden".

Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw op perceel Vluchtweg 5, Baaiduinen – mei 2014

Toeristische toekomstvisie Terschelling

Toerisme is de kurk waarop Terschelling drijft. De gemeente heeft de afgelopen jaren diverse beleidsstukken opgesteld die een raakvlak met het toerisme hebben (horecanota, structuurplan, bestemmingsplannen, etc.). Gemeente Terschelling ontbeert echter een actuele notitie op het gebied van recreatie en toerisme waarin een beleidsvisie voor meerdere jaren wordt geformuleerd. Het laatst verschenen toeristische beleidsplan is het recreatie-deelplan Terschelling uit 1986. Bij de gemeenteraad leeft sterk het idee/de wens een dergelijke visie op te stellen c.q. een discussie over de toekomst van het Terschellinger toerisme te voeren. Via deze visie geeft de raad ook invulling aan het in het raadsprogramma 2002 – 2006 vastgelegde streven de toeristenstroom naar het eiland en de bestedingen van toeristen op het eiland in stand te houden.

Met het opstellen van deze visie wordt ook tegemoet gekomen aan het in de sterkte/zwakte-analyse geconstateerde ontbreken van een eensluidende toeristisch recreatieve visie, regiefunctie en directe beleidsafstemming. De visie bevat beleidsdoelstellingen en speerpunten van beleid met hieraan gekoppeld een programma van actiepunten. Tevens is deze visie een middel om de beleidsdoelstellingen zoals het bij de aanleiding geformuleerde streven de toeristenstroom naar het eiland en de bestedingen van toeristen op het eiland in stand te houden te realiseren.

Speerpunten van beleid zijn:

- Cultuur verleden en heden.
- Veilig, duurzaam en gezond.
- Natuur en landschap.
- Aanbod.
- Groei.
- Samenspel van de onderdelen reis, verblijf en activiteit.
- Kwaliteit.

Met name voor het onderdeel verblijf zijn de aspecten beheersbaar en verantwoord van belang. De groei is beheersbaar via een goede kaderstelling in de bestemmingsplannen. Verantwoorde groei wil de gemeente nastreven door vast te blijven houden aan het stabilisatiebeleid. Bij ontwikkelingen waar mogelijk altijd te zullen streven naar een goede landschappelijke inpassing.

Horecabeleid Terschelling

Doel van het horecabeleidsplan is een samenhangend en integraal horecabeleid voor Terschelling voor de komende 10 jaar. De nota geeft de visie en het beleid van de gemeente weer, gaat in op de toepasselijke regelgeving en fungeert als toetsingskader voor nieuwe initiatieven. De ambitie in het nieuwe horecabeleid sluit in belangrijke mate aan op het vorige beleid. De doelstellingen worden als volgt geformuleerd:

- Gevarieerd horeca-aanbod, als onderdeel van totaal toeristisch-recreatief product,
- aansluitend op diverse doelgroepen;
- Gezond ondernemersklimaat, met kansen voor vernieuwing en innovatie;
- Plezierig woon- en leefklimaat, positieve bijdrage horeca, voorkomen van overlast;
- Eenduidige regelgeving, alleen regels die strikt nodig en handhaafbaar zijn;
- Goede samenwerking tussen gemeente en ondernemers, gericht op bovenstaande gemeenschappelijke doelen.

Het horecabeleid voor Terschelling sluit aan op het algemene uitgangspunt in de Toeristische Toekomstvisie: 'eilander toerisme in symbiose met natuur, landschap, cultuur (historie) en lokale bevolking'. In het beleidsplan wordt het planologische beleid uitgewerkt in de volgende punten:

- geen groei van het aantal horecabedrijven;
- bescheiden schaalvergroting;
- meer flexibiliteit in bestemming horeca;
- 'ondergeschikte horeca' blijft beperkt in oppervlak en uitstraling naar buiten.

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van een woning, logiesgebouw met paardenstal en bouwwerken past binnen het gemeentelijk beleid.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven. Op basis van de richtlijnen zoals in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' beschreven is een woning met schuur en logiesverblijf met vier kamers, sanitaire voorzieningen, keuken en ontbijtzaal op deze locatie goed inpasbaar. De afstanden tot gevoelige objecten is ruim voldoende. De nieuwe bebouwing bevindt zich op ruimere afstand tot de zuidelijk gelegen woning dan de huidige bebouwing.

5.2 Bodem

Het plan moet voorzien in het realiseren én behouden van een duurzame bodemkwaliteit. Bodem die schoon is, moet schoon blijven en er moet op een juiste manier worden omgegaan met de aanwezige verontreinigingen. In geval van gebieden met verontreiniging dient de chemische bodemkwaliteit en het gebruik op elkaar afgestemd te worden. De bodem hoeft daarvoor niet in alle gevallen te worden schoongemaakt, maar wordt dan alleen geschikt gemaakt voor de huidige of toekomstige functie.

Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden, dient er onderzoek gedaan te worden naar de kwaliteit van de bodem van de betreffende locatie. Hierbij dienen de op dat moment geldende landelijke normen te worden gehanteerd. Deze normen waarborgen onder andere dat bij (her)ontwikkeling op een locatie altijd de provincie en de gemeente worden geraadpleegd voor bodeminformatie, dat er aandacht is voor asbest en dat de juiste plekken en parameters worden onderzocht.

Omdat de locatie een verblijfsgebied voor mensen gaat vormen, is het noodzakelijk inzicht te hebben in de gesteldheid van de bodem. Op de locatie waarop de plannen van initiatiefnemer betrekking hebben is reeds een woning met bijbehorende bebouwing gesitueerd. Aangezien onderhavig bouwplan ter vervanging dient van bestaande bebouwing op dezelfde locatie hoeft geen (verkennd) bodemonderzoek te worden verricht.

5.3 Geluid

Voor geluidsgevoelige functies zoals wonen en onderwijs zijn in de Wet geluidhinder ten hoogst toelaatbare geluidsbelastingen vastgesteld voor de geluidsbelasting op gevels. In de Wet is bepaald dat rond of langs verkeerswegen met een snelheidsregime van 50 km/uur of meer, treinspoorwegen en industrieterreinen zones in acht genomen moeten worden. Binnen deze zones is akoestisch onderzoek verplicht wanneer daar op grond van een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd wordt. Uit het akoestisch onderzoek moet blijken of er wordt voldaan aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. Indien de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op een gevel wordt overschreden is onder bepaalde voorwaarden een hogere grenswaarde mogelijk.

Op grond van het bestemmingsplan betreft 'Horeca categorie 3' de volgende functies: hotel/hotel-garni, hotel-café, hotel-café-restaurant, pension, kampeerboerderijen en groepsaccommodaties. De bouw van een nieuwe woning met schuur en logiesverblijf betreft het vervangen van de bestaande

bebouwing op gronden die bestemd zijn voor 'Horeca categorie 3' en maakt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.4 Water

Het perceel wordt aangesloten op de bestaande riolering. Hemelwater zal ter plaatse in de bodem worden geïnfiltreerd. Ingevolge de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening zal de gemeente in een vroegtijdig stadium het waterschap moeten informeren over onderhavig initiatief. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van toename van bebouwd (verhard) oppervlak, moeten deze nieuwe ontwikkelingen mede beoordeeld worden vanuit het perspectief van de waterhuishouding. Voor het onderhavige bestemmingsplan is op 18 mei 2014 een digitale watertoets uitgevoerd bij Wetterskip Fryslân (ex artikel 3.1.6.1.b. Bro). Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het lokale oppervlaktewater c.q. het lokale ecosysteem wordt niet verstoord. De maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen zijn opgenomen in het wateradvies. De digitale watertoets is opgenomen in bijlage 1.

5.5 Archeologie

De Monumentenwet heeft als doel het bieden van bescherming aan karakteristieke monumenten (gebouwen zijnde), archeologische monumenten en stads- en dorpsgezichten. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn opgenomen in de Monumentenwet. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat er bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening dient te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. De provincie Fryslân heeft als hulpmiddel voor het bepalen van eventuele archeologische waarden in een plangebied, de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) vastgesteld. De FAMKE bestaat enerzijds uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK) waarop de reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden staan aangegeven en anderzijds uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) met daarop de kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Advies steentijd-bronstijd: geen onderzoek noodzakelijk

Advies ijzertijd-middeleeuwen: de provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Voor een deel van het perceel ligt de grens op 500 m²; boven deze grens beveelt de provincie aan karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Gelet op het feit dat de functie (en daarmee de bestemming) van het perceel niet wijzigt, en dat de nieuwe bouwvlakken ruim onder 500 m² groot zijn is de conclusie dat geen karterend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.6 Flora&Fauna

Uitgangspunt voor realisatie van het project is dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. De Flora- en faunawet is altijd en onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure) – in het kader van de Flora- en faunawet – de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen.

Op de betreffende locatie is geen waardevolle beplanting aanwezig. De aanwezige bomen zullen worden gerespecteerd en behouden. De percelen liggen niet in beschermd (Natura 2000-) gebied of binnen de Ecologische hoofdstructuur en een negatieve invloed hierop is niet te verwachten.

5.7 Externe Veiligheid

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens geen groei van het aantal horecabedrijven;

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastrans-portleidingen (1984).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).

Binnen of buiten het plangebied zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De regelingen betreffende externe veiligheid hebben dan ook geen gevolgen voor deze bestemmingsplanwijziging. Voor het aspect externe veiligheid treden er geen belemmeringen op.

5.8 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de 'Wet luchtkwaliteit' (voorheen het Besluit Luchtkwaliteit 2005). Deze wetgeving is vastgelegd in de Wet milieubeheer welke gelijktijdig is aangepast. Het doel van de luchtwetgeving is om mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor zwavel- en stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De wet geeft aan op welke termijn de normen gelden en gehaald moeten worden en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. In Nederland dient iedere ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan de luchtwetgeving.

Doordat onderhavig plan uitsluitend betrekking heeft op vervangende nieuwbouw zal er geen toename zijn van activiteiten welke de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden.

Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt "niet in betekenende mate" zijn zodat er geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten zijn. Op grond hiervan staat de luchtwetgeving de planologische procedure niet in de weg (ex artikel 3.1.6.2.c. Bro).

5.9 Verkeer/parkeren

Er wordt geen nieuwe parkeergelegenheid gecreëerd omdat deze ruimschoots aanwezig is op het erf en in de directe omgeving. De bestaande ontsluiting vanaf Baaiduinen op het erf is toereikend voor de huidige en toekomstige behoefte. Er is geen sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid.

6. Stedenbouwkundige motivatie

De locatie is gelegen op het adres Vluchtweg 5 in Baaiduinen, op de rand van de bebouwing binnen het bestaand stedelijk gebied. De oriëntatie van de bebouwing van het dorp is meest haaks op de weg, met regelmatig doorkijkjes naar het achterliggende landschap. De bebouwing bestaat overwegend uit woonfuncties, afgewisseld met logiesfuncties en een enkele bedrijfsfunctie. Direct buiten de bebouwing bevindt zich het open cultuurlandschap. In het vigerende bestemmingsplan is de bestaande bebouwing uitgangspunt geweest voor de bouwvlakken.

Onderhavige bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om het beoogde bouwplan planologisch mogelijk te maken. Het bouwplan bestaat uit een logiesgebouw met aangebouwde paardenstal, een vrijstaande schuur en een vrijstaande woning. Het bouwplan is op 11 maart 2014 voorgelegd aan de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en biedt uitzicht op een positieve welstandsadvisering. Een definitief advies volgt na de formele aanvraag om een omgevingsvergunning. De bestaande bebouwing zal geheel worden gesloopt, waarna nieuwbouw zal plaatsvinden. In de gewenste nieuwe situatie zijn bestaande bebouwingsmogelijkheden, in oppervlaktes, als uitgangspunt genomen. De maximale bebouwingsoppervlakte neemt niet toe. De bouwvlakken worden ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien op een meer logische wijze op het perceel geprojecteerd. De bebouwing op het perceel is op enige afstand van elkaar zodat het open karakter gehandhaafd blijft en ook de afstand tussen de woning op Vluchtweg 3 neemt in positieve zin toe omdat er meer afstand ontstaat tussen de bebouwing. Gesteld kan worden dat de planologische wijziging een ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg zal hebben.

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

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor deze locatie niet relevant. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is op aanvraag opgesteld ten behoeve van de bouw van een vervangende woning met schuur en logiesverblijf. De gemeente heeft met het project geen financiële bemoeienis. De uitvoering is geheel ten laste van de aanvrager. Een verder onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid overeenkomstig artikel 3.1.6.f. Bro kan daarom achterwege blijven.

Het betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor rekening van initiatiefnemer komen. Dat betekent dat deze planontwikkeling geen risico oplevert voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is derhalve verzekerd.

7.2 Planschade

Het afwijken van het geldend planologisch regime kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Kijkend naar het bouwplan waarbij de nieuwbouw van de woning met schuur en logiesverblijf dient ter vervanging van de bestaande bebouwing en waarbij de situering niet wezenlijk afwijkt van de bestaande bebouwing, is het niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade. Eventuele planschade als gevolg van de (bestemmingswijziging zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hierover kan met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Bijlagen

Bijlage 1 Wateradvies (18 mei 2014)

Colofon

**Ruimtelijke onderbouwing
Vluchtweg 5, Baaiduinen, gemeente Terschelling**

Initiatiefnemer:
Dhr. R. Fopma,
Dorreveldweg 2A
8891 HN Midsland

Auteurs:
Bakema advies
Mw. C.M. Bakema

Datum:
Mei 2014