

**Toelichting**

**Bestemmingsplan Duinweg 57 Lies  
(gemeente Terschelling)**

NL.IMRO.0093.BP2023DuinwgLies57-VG01

**Toelichting**

**Bestemmingplan Duinweg 57 Lies  
(gemeente Terschelling)**

NL.IMRO.0093.BP2023DuinwgLies57-VG01

Datum:  
8 juni 2023

Gemeente: Terschelling  
Status: Vastgesteld  
Opgesteld door: SPA WNP ingenieurs  
Projectnr.: 22200080  
Opdrachtgever: Familie Jacobs



<b>INHOUD</b>	<b>PAGINA</b>
1. INLEIDING	4
Aanleiding	4
Plangebied	4
Vigerend bestemmingsplan	6
Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	7
Beeldkwaliteit	7
Landschappelijke inpassing en natuurlijke waarden	8
3. BELEIDSKADER	8
Rijksbeleid	8
Doorwerking plangebied	10
Doorwerking plangebied	11
4. PROVINCIAAL BELEID	11
Doorwerking plangebied	11
Omgevingsverordening Fryslân (ontwerp)	16
Regionaal beleid	16
Gemeentelijk beleid	17
Plan 20	
5. OMGEVINGSASPECTEN	20
Archeologie en cultuurhistorie	20
Bedrijven en milieuzonering	20
Bodemkwaliteit	22
Ecologie	22
Externe veiligheid	23
Geluid	23
Luchtkwaliteit	23
Verkeer en parkeren	24
Onderzoek stikstofdepositie	25
Water	26
6. JURIDISCHE TOELICHTING	26
Algemeen	26
Systematiek	26
Toelichting per bestemming	27
7. UITVOERBAARHEID	28
Economische uitvoerbaarheid	28
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Overleg	28



## **BIJLAGEN**

- 1 Landschappelijke inpassing
- 2 Ecologisch onderzoek
- 3 Stikstofdepositie onderzoek
- 4 Digitale Watertoets



## 1. INLEIDING

### Aanleiding

De eigenaren van de recreatiewoning "de Kathoek" gelegen aan de Duinweg 57<sup>l</sup> in Lies (gemeente Terschelling) willen het huidige vakantiehuisje graag verduurzamen en toekomstbestendig maken. Het huidige huisje is slecht geïsoleerd en sterk verouderd qua indeling en voldoet niet meer aan de behoefte van ons en van de huidige recreant, die het huisje huurt.

Huisje "de Kathoek" is samen met het huis "Zonneschijn" gelegen binnen het bestemmingsplan Lies. De locatie heeft de bestemming Recreatie- Recreatiewoning 2 (binnenduinrand). In 1949 is voor het huisje, toen nog een berging een bouwvergunning verleend onder nummer B 1949-384.

Huisje de Kathoek is in 1949 als schuur gebouwd met een bouwvergunning. Sinds 1967 is de schuur verhuurd/gebruikt als vakantiewoning. In 1987 is een kleine aanbouw aan het huisje gemaakt, voor toilet en douche. Het huisje biedt een eenvoudig en betaalbaar verblijf voor 2 personen. In het vigerende bestemmingsplan is de Kathoek niet expliciet opgenomen, alleen voor Zonneschijn is een bouwvlak in het bestemmingsplan opgenomen. De Kathoek ligt buiten dit bouwvlak. Het plan betreft de sloop en nieuwbouw van de Kathoek. Nieuwbouw zal op een andere locatie op het terrein plaatsvinden, dan de huidige Kathoek. Er is derhalve een nieuw (postzegel) bestemmingsplan nodig voor deze locatie.

### Plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Lies aan een zandweg: De Duinweg. In afbeelding 2 is de locatie en omgeving weergegeven.

De locatie wordt in het zuiden begrensd door een zandweg, de Noordakkersweg. Juist ten oosten van het plangebied ligt een overhoekje, daar waar de Duinweg en de Noordakkersweg samen komen. Ten westen van de Kathoek ligt recreatiewoning Zonneschijn. De Kathoek heeft op dit moment een oppervlakte van ca. 18,50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van ca. 2,30 m en een nokhoogte van ca. 4 meter.

Een goede landschappelijke inpassing van een iets ruimere recreatie woning op de huidige locatie bleek niet goed mogelijk, daarom is in overleg met de landschapsarchitect van de gemeente Terschelling gekozen voor een locatie westelijk van Zonneschijn. Naast de recreatie woningen Zonneschijn en Kathoek is er nog een fietsenschuur op het terrein aanwezig.

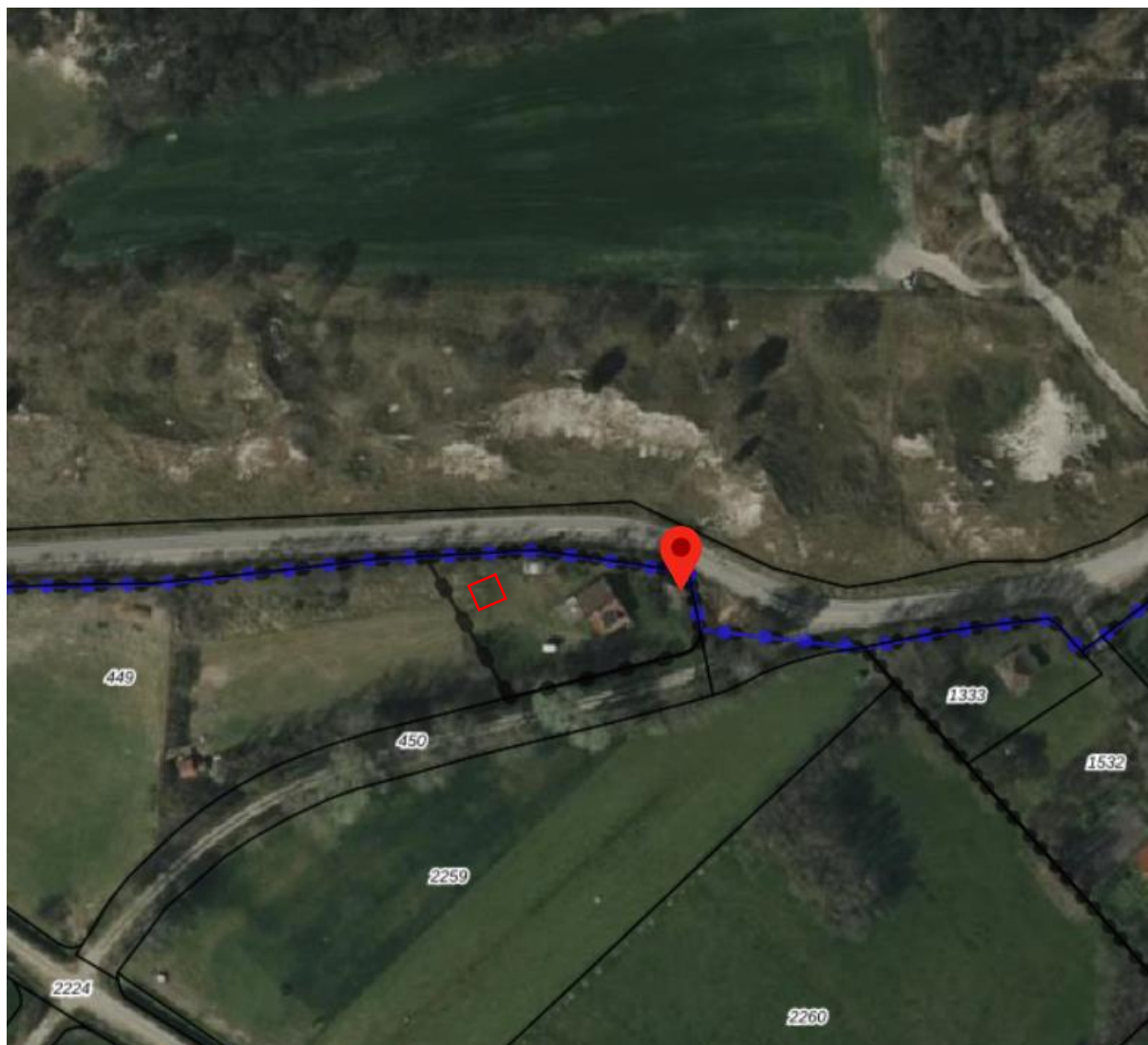


Afbeelding 1 De Kathoek zoals die op dit moment aanwezig is aan de Duinweg 57 I.





Afbeelding 2: Plangebied globaal aangegeven rood omlijnd (bron: ruimtelijke plannen)



### Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Lies vastgesteld 23-07-2013. Het huidige gebruik van de schuur als recreatiewoning is nu onder het overgangsrecht toegestaan. Het was de intentie bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan om dit soort gevallen positief te bestemmen, alleen zijn er een aantal gevallen over het hoofd gezien bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan, waaronder de Kathoek. Bij het slopen en nieuwbouwen van de recreatiewoning vervalt het overgangsrecht voor de recreatiewoning en is het plan in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking kan alleen door af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Daarom is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



## Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

Het plan voorziet in het slopen van de ter plaatse aanwezige recreatiewoning "de Kathoek", het realiseren van een nieuwe iets ruimere recreatiewoning ter plaatse van de in afbeelding 2 weergegeven locatie. De overige aanwezige bebouwing fietsenschuur en "Zonneschijn" blijven ongewijzigd op het terrein aanwezig.

Het voornemen is een nieuwe houten recreatiewoning te realiseren met een bouwvlak van 30 m<sup>2</sup> en vloer oppervlakte van maximaal 55 m<sup>2</sup> (een begane grond en verdieping met schuin dak). Een goothoogte van 2,80 m, een dakhelling van max. 60° en een nokhoogte van max. 7 m.

### Beeldkwaliteit

De nieuw te realiseren recreatiewoning zal, evenals de huidige Kathoek, van hout worden gebouwd en voorzien worden van een rood pannendak. De uitstraling zal passend in het landschap zijn, zoals die op meer plaatsen op Terschelling gerealiseerd zijn. Enkele voorbeelden zijn weergegeven in afbeelding 3. Het voornemen is om de recreatiewoning in dezelfde kleuren uit te voeren als de huidige Kathoek en Zonneschijn (groen, met gele kozijnen), zie afbeelding 1.

Afbeelding 3 Enkele voorbeelden van woningen op Terschelling.







### **Landschappelijke inpassing en natuurlijke waarden**

Het huisje blijft vanuit de Duinweg grotendeels verscholen achter de elzenhaag en door zijn ligging op afstand vanaf de Noordakkersweg eveneens weinig zichtbaar. Het zal middels een wandelpaadje (ca. 0,9m. breed) bereikt kunnen worden vanaf de Duinweg. Auto's van de gebruikers en bezoekers van het huisje zullen parkeren ter plaatse van de huidige Kathoek. Door het toepassen van hout en rode dakpannen, evenals in de huidige situatie blijft ook de nieuwe recreatiewoning goed passen in het landschap. Aan de zuidzijde zullen op het dak zonnepanelen/boiler worden geplaatst om een energieneutrale vakantiewoning te kunnen realiseren.

Als de bestaande Kathoek is verwijderd zal de Terschellinger Elzenhaag ter plaatse worden verbreed, zodat het een mooi geheel vormt met de rest van de aanwezige Elzenhaag. Hierdoor kan de haag zich verder ontwikkelen als foerageergebied voor diverse soorten vleermuizen, ook ontstaat er nog meer beschutting voor vogels en grondgebonden zoogdieren in de elzenhaag.

Als afscherming tussen de Kathoek en Zonneschijn zal eveneens een haag gerealiseerd worden.

Voor het realiseren van de nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van de checklist groen bouwen, zo wordt het pannendak voorzien van nestgelegenheden voor huismus en wordt een bijenhotel geplaatst. De tuin van de nieuwe recreatiewoning blijft op een verhard terras van ca. 15 m<sup>2</sup> na onverhard en beplant met van nature ter plaatse aanwezige soorten. In de bijlage 1 de landschappelijke inpassing weergegeven.

## **3. BELEIDSKADER**

### **Rijksbeleid**

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;



- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid en heeft daarom uit bovenstaande drie doelen slechts dertien nationale belangen naar voren laten komen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.



De dertien belangen van het Rijk zijn:

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluid-overlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

### **Doorwerking plangebied**

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen herleidbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief past binnen het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument, dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).



Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

### **Doorwerking plangebied**

Initiatiefnemer is voornemens een bestaande recreatiewoning te vervangen voor een nieuwe iets grotere recreatie woning. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

## **4. PROVINCIAAL BELEID**

### Omgevingsvisie Provincie Fryslân (2020)

"De Romte Diele"

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, die op 21 oktober 2020 door Provinciale Staten is vastgesteld, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels.

De provinciale omgevingsvisie heeft het strategisch beleid van de provincie in het streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en het verkeer- en vervoerplan vervangen. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast zet de provincie extra in op vier urgente, integrale opgaven, te weten:

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

### **Doorwerking plangebied**

Vanuit de provinciale omgevingsvisie komen gelet op de aard en schaal van voorliggend planvoornemen geen beperkingen ten aanzien van het plan naar voren.



### Grutsk op 'e Romte (2014)

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document 'Grutsk op 'e Romte' als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. 'Grutsk op 'e romte' is als procesvereiste opgenomen in de provinciale ruimtelijk verordening, zodat bij het opstellen van een ruimtelijk plan een analyse dient te worden gemaakt van de aanwezige waarden in het plangebied. Op deze wijze verwacht Provinsje Fryslân de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie te borgen.

### Verordening Romte Fryslan 2014 (geactualiseerd 2018)

Op 21 februari 2018 is de wijzigingsverordening Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze wijzigingsverordening is een hernieuwde vaststelling van de verordening uit 2014. In de verordening zijn concrete regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het voormalige streekplan, maar ook daarna opgestelde structuurvisies) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onder meer de grens tussen het bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied.

In de verordening wordt de voorwaarde gesteld dat: "In de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, wordt onderbouwd op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden".

De recreatieve druk op de natuur wordt al jarenlang door Staatsbosbeheer in goede banen geleid. Het merendeel van de gasten beleeft het gebied via daarvoor aanlegde paden en voorzieningen zoals uitkijkpunten. Deze regulering/zonering zorgt er voor dat de natuurlijk kwetsbare gedeeltes van het eiland worden ontzien. Het slopen en herbouwen van de Kathoek leidt niet tot een wijziging in het aantal bezoekers op het eiland. Het is en blijft een vakantieverblijf voor 2 personen.

De nieuwe Kathoek is beoogd binnen de bestemming "recreatie- recreatiewoning 2 (binnenduinrand)". Het betreft het verplaatsen van de recreatiewoning naar een landschappelijk gunstiger locatie. Door het verplaatsen kan de bestaande Terschellingen Elzenhaag ter plaatse van de huidige Kathoek worden versterkt.

Door het bouwvlak te verschuiven ontstaat er meer ruimte voor de elzenhaag. Zie afbeelding

4

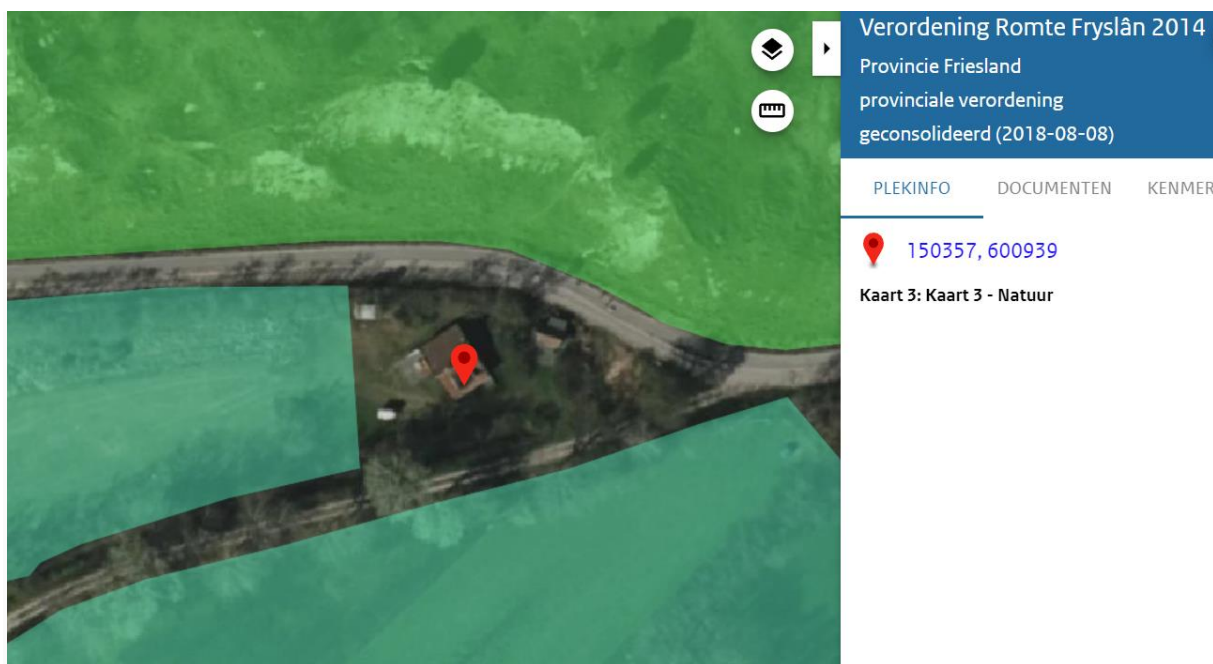


Afbeelding 4 huidige situatie



Het perceel bevindt zich net buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen EHS, mint groen in afbeelding 5. En ook net buiten het Natura 2000 gebied Duinen Terschelling, groen in afbeelding 5.

Afbeelding 5 Uitsnede kaart 3 verordening Romte Fryslân 2014





De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is vastgelegd in de Verordening Romte. Een ruimtelijk plan mag op basis van de Verordening geen activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maken die leiden tot:

- een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN;
- een significante vermindering van de oppervlakte van het NNN;
- een significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het NNN.

De Kathoek is niet gelegen in het NNN en evenmin in een Natura 2000 gebied. Het vervangen van de Kathoek door een nieuw recreatieverblijf voor evenveel personen leidt niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, niet tot vermindering van de oppervlakte van het NNN en evenmin tot een aantasting van de samenhang tussen NNN gebieden.

De locatie van de Kathoek is tevens aangewezen als gebied waar op grond van kaart 10 van de verordening regels ten aanzien van bundeling gelden. Op grond hiervan geldt:

#### 1.1.1

1. In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.
2. In afwijking van het eerste lid kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan.

Het vervangen van bestaande bebouwing van de Kathoek leidt niet tot een wijziging van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De locatie is tevens gelegen in het gebied waarvoor op grond van kaart 14 van de verordening de regels van artikel 5 – recreatie en toerisme gelden. Waarbij in het onderhavige geval alleen artikel 5.7.2. relevant is, omdat de overige regels van dit artikel niet gelden voor de wadden eilanden.

#### 5.7.2

In de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, wordt onderbouwd op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden.

In deze toelichting wordt in paragraaf 2.2 ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden.

Daarnaast zijn voor het beoogde plan de bijzondere bepalingen, zoals opgenomen in artikel 5.6.1. en 5.6.2. relevant.

#### 5.6.1

1. In een ruimtelijk plan waarin een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening of de vestiging van een nieuwe recreatieve voorziening is toegestaan, zoals bedoeld in de artikelen in dit hoofdstuk, wordt in de plantoelichting onderbouwd dat de inrichting milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving en wat betreft schaal en verschijningsvorm inpasbaar is binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.



2. Voor de landschappelijke inpassing van een recreatieve voorziening zoals bedoeld in de artikelen 5.1 tot en met 5.4 wordt een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld volgens de methodiek 'Nije Pleats', waarvan de uitvoering zo nodig als voorwaardelijke bepaling in het ruimtelijk plan is opgenomen.

### 5.6.2

In een ruimtelijk plan waarin een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening of de vestiging van een nieuwe recreatieve voorziening is toegestaan, zoals bedoeld in de artikelen in dit hoofdstuk, wordt in de plantoelichting onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling:

- a. bijdraagt aan verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio, en
- b. voor zover het betreft de uitbreiding van een bestaande voorziening, deze bijdraagt aan kwaliteitsverbetering van die voorziening.

Het plan voorziet in een kleine uitbreiding ( van ca. 18,5 m<sup>2</sup> naar ca. 30 m<sup>2</sup>) van een bestaande recreatieve voorziening. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd dat dit milieuhygienisch en verkeerskundig inpasbaar is. Tevens wordt in paragraaf 2.2 onderbouwd dat de beoogde verschijningsvorm inpasbaar is binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Het vervangen van de huidige Kathoek door een iets ruimere en modernere recreatie woning leidt tot een kwaliteitsverbetering van het toeristisch aanbod.

Tenslotte is de locatie nog gelegen binnen het gebied dat op kaart 18 van de verordening is aangewezen en waarvoor artikel 9 geldt. Gezien het beoogde plan is hierin alleen relevant:

### 9.5.1

1. Een nieuwe opstelling voor zonne-energie op gronden in het landelijk gebied kan alleen worden toegestaan en als uit onderzoek blijkt dat de opstelling noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambitie, waarbij toepassing is gegeven aan de volgende prioritering voor het vinden van locaties voor zonne-energie:
  - a. op daken en gevels;
  - b. op gronden binnen het bestaand stedelijk gebied;
  - c. op gronden met een andere primaire functie dan landbouwgrond zoals vuilstorten nutsvoorzieningen, zandwinputten en infrastructuur;
  - d. op landbouwgronden of in natuurgebieden.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid is de zonneladder niet van toepassing op opstelling voor zonne-energie op bestaande bouwpercelen zoals bedoeld in artikel 9.6.2, eerste lid onder a

Initiatiefnemers zijn van plan om het dak van de nieuwe Kathoek te voorzien van zonnepanelen.

## Conclusie

Het plan om de bestaande Kathoek te vervangen voor een iets grotere recreatie woning is niet geheel in lijn met de Verordening Romte Fryslân. Het gebruik van een bestaand bijgebouw valt binnen de regels van de verordening. Het verplaatsen daarvan echter niet. Omdat de nieuwe locatie landschappelijk beter past, is de gemeente Terschelling van mening dat in dit geval, verplaatsen te verkiezen is boven herbouw op de bestaande locatie. Omdat het verder een kleine woning betreft met weinig impact is de provincie verzocht medewerking te verlenen. Dit ook omdat een dergelijk situatie met een onbestemd recreatie verblijf zich maar zelden voordoet.





In de nieuwe ontwerpverordening (zie volgende paragraaf) past legaliseren, slopen en nieuwbouw wel.

### **Omgevingsverordening Fryslân (ontwerp)**

In de ontwerp Omgevingsverordening Fryslân staan de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De nieuwe verordening komt voort uit het ingezette beleid in de provinciale omgevingsvisie en vormt de voortzetting van de meeste regels uit diverse provinciale verordeningen met een ruimtelijke werking. Zo vervangt de omgevingsverordening de Wegen- en Vaarwegenverordening, Milieuverordening, Verordening Wet Natuurbescherming, Waterverordening en de huidige Verordening Romte. In de nieuwe verordening wordt zoals als gemeld, legalisatie, sloop en nieuwbouw van de Kathoek wel mogelijk gemaakt. Alleen wordt vergroting niet zondermeer toegelaten. Omdat het echter niet meer van deze tijd is een recreatiewoning van 18,50 m<sup>2</sup> te realiseren, wordt een vergroting naar de beoogde 30 m<sup>2</sup> aanvaardbaar geacht.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening Fryslân is op 16 februari 2021 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en ligt van 1 maart tot 12 april 2021 ter inzage voor het indienen van zienswijzen. Vervolgens vindt zo nodig nog aanpassing op onderdelen plaats. Hierna volgt de besluitvorming door Gedeputeerde en Provinciale Staten. De Friese gemeenten op hun beurt verwerken de uiteindelijk regels van de provinciale omgevingsverordening in de eigen omgevingsplannen.

### **Regionaal beleid**

Het waterhuishoudkundige beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het Waterhuishoudingsplan 2016-2021 van de provincie en het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Wetterskip Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

In het Waterhuishoudingsplan is het voorgenomen beleid van de Provincie Fryslân over de watersystemen en de rol van de provincie bij de waterketen opgenomen. In het Waterbeheerplan is het voorgenomen beheer van Wetterskip Fryslân opgenomen voor de watersystemen en de waterketen binnen het gebied. In zowel het Waterbeheerplan als het Waterhuishoudingsplan wordt gebruik gemaakt van een indeling naar thema: waterveiligheid, voldoende water en schoon water. In beide plannen wordt voortgebouwd op het huidige waterkwaliteitsbeleid van de waterschappen, met een intensivering voor een aantal inrichtings- en beheersmaatregelen.

In dit bestemmingsplan wordt ontwikkelingsruimte geboden. De ontwikkelingen zijn echter dermate kleinschalig dat ze slechts een beperkte invloed hebben op de waterhuishouding in het plangebied. Hierop wordt in de waterparagraaf (5.10) nader ingegaan.



## **Gemeentelijk beleid**

### Toekomstvisie TS 25

De gemeente heeft haar toekomstvisie vastgelegd in de Toekomstvisie Terschelling in 2025. Een sterke vitale samenleving, daar zet de gemeente op in. De bevolking kan op aangename wijze op het eiland wonen, werken, leren en recreëren. Gasten kunnen van het eiland genieten en worden gastvrij ontvangen. De visie is gebouwd op drie belangrijke pijlers: een krachtige samenleving, een duurzame economie en een waardevolle omgeving. In samenhang vormen ze een stevig fundament richting de toekomst.

Voor de plaatsing van een nieuwe recreatiewoning is aangesloten op het bestaande verkavelingspatroon en bij de bebouwing in de omgeving. De nieuwe recreatiewoning past daarvoor bij de schaal van de omgeving en worden bovendien ingepast op een locatie die hiervoor al aangewezen is. Hierdoor vindt de nieuwbouw plaats met respect voor historische en landschappelijke kwaliteiten.

In de toekomstvisie spreekt de gemeente de ambitie uit om vanaf 2020 op Terschelling volledig zelfvoorzienend te zijn op het gebied van duurzame energie- en watervoorziening. Door duurzaam te (ver)bouwen, leveren woningbouw en woningverbetering een bijdrage aan de realisatie van een duurzaam Terschelling. Bij nieuwbouw wordt energieneutraal gebouwd. Ook in dit geval wordt beoogd om een duurzame recreatiewoning te realiseren of te laten realiseren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bouwplan hierop beoordeeld.

## **Conclusie**

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in lijn is met de toekomstvisie TS 25. Het vernieuwen van een bestaande recreatiewoning en het verduurzamen ervan past geheel in de lijn van deze toekomstvisie.

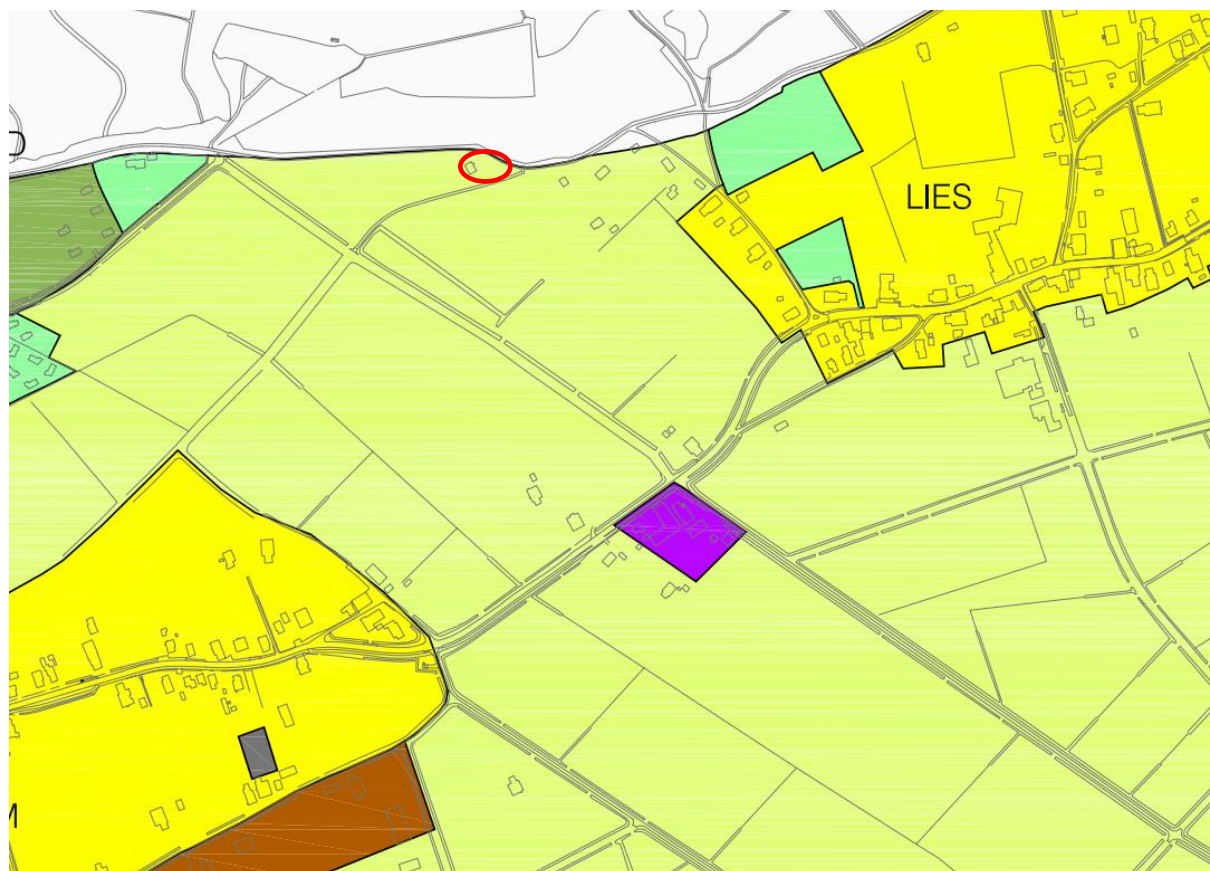
### Welstandsnota Terschelling 2008

Het welstandsbeleid van de gemeente Terschelling is vastgelegd in de Welstandsnota 2008. Met de welstandsnota wil het gemeentebestuur het welstandstoezicht voor iedereen inzichtelijker en begrijpelijker maken. Met behulp van de nota kunnen particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte stellen van de eisen die aan een bouwwerk worden gesteld. In de welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen die grotendeels gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Dit betekent echter niet dat nieuwe, bijzondere afwijkende bouwplannen op Terschelling niet meer welkom zijn. Daar waar mogelijk en gewenst, biedt de welstandsnota een sturend en stimulerend kader. Voor het welstandsbeleid geldt als uitgangspunt dat het enerzijds past binnen het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, dat is verwoord in bestemmingsplannen, structuurplannen en beeldkwaliteitsplannen, en anderzijds aansluiting zoekt bij beleidsnotities ten aanzien van natuur en landschap, openbare ruimte en cultuurhistorie.

De gemeente geeft met de welstandsnota beleidsregels voor het welstandstoezicht. De gemeente geeft in de nota aan zich te zullen inspannen voor de naleving van de regels. Dit houdt in dat het handhavingsbeleid en het tegengaan van illegale bouwwerken belangrijke aandachtspunten zijn.



Afbeelding 6 deelgebieden welstandsnota (locatie plan rood omlijnt)



DEELGEBIEDEN

- 1 Natuurgebieden en strandovergangen
- 2 Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing
- 3 Waardevol dorpsgebied A (West en Midland)
- 4 Waardevol dorpsgebied B (Formerum, Lies, Hoorn en Oosterend)
- 5 Lintbebouwing
- 6 Dorpsuitbreidingen tweede helft vorige eeuw  
De zuidrand van Midland
- 7 Actuele uitbreidingen
- 8 Bedrijventerrein
- 9 Havengebied
- 10 Recreatiewoningen  
A Duitgebied  
B Binnenduinrand  
C De zes van Hoorn
- 11 Recreatie terreinen

Welstandsvrij gebied De Folly





Het plangebied ligt in deelgebied 2 Poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing. Ter plaatse gelden de volgende welstandscriteria:

#### Algemeen

- 5 Een bouwplan dient in overeenstemming te zijn met de beleidsintentie (traditionele bouwstijlen en daarbij behorende materialen en kleuren zoveel mogelijk in stand houden, ook bij hedendaagse bebouwing streven naar harmonie met de eilander bouwtrant);

#### Ruimte

- 6 Open poldergebied met de buurtschappen en verspreide losse bebouwing
- 7 Een gevarieerd bebouwingsbeeld, met enerzijds traditionele bouwstijlen en anderzijds meer eigentijdse gebouwen.

#### Plaatsing

- 8 Richting ten opzichte van de weg, wisselend;
- 9 Afstand ten opzichte van de weg, wisselend;
- 10 De specifieke locatiegebonden context wordt als leidraad voor de beoordeling van de plaatsing gehanteerd;
- 11 Vrijstaande gebouwen;
- 12 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen nemen een ondergeschikte positie in en zijn meestal achter de voorgevels geplaatst;

#### Hoofdvorm

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

#### Aanzichten

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

#### Opmaak

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

**Plan**

Het plan is nog niet uitgewerkt tot aan bouwplan niveau. Initiatiefnemers is voornemens het gebouw van hout te realiseren, net als de bestaande Kathoek. Met een zadeldak, voorzien van traditionele rode dakpannen (conform de huidige Kathoek), waarbij initiatiefnemer de huidige kleurstelling (donkergroene gevel, met licht gele kozijnen) zou willen laten terugkomen. De nieuwe Kathoek is beoogd evenwijdig aan de Duinweg te liggen aan de noordzijde, met aan de zuidzijde en westzijde een raampartij en aan de westzijde een terras, zodat volop gebruik gemaakt wordt van de natuurlijke warmte en het natuurlijke licht van de zon.

**Conclusie**

Het beoogde plan past bij de uitgangspunten van de welstandsnota voor het gebied "Poldergebied met buurtschappen".

**5. OMGEVINGSASPECTEN****Archeologie en cultuurhistorie**

De locatie is niet aangewezen als een locatie met een Archeologische waarde.

**Conclusie**

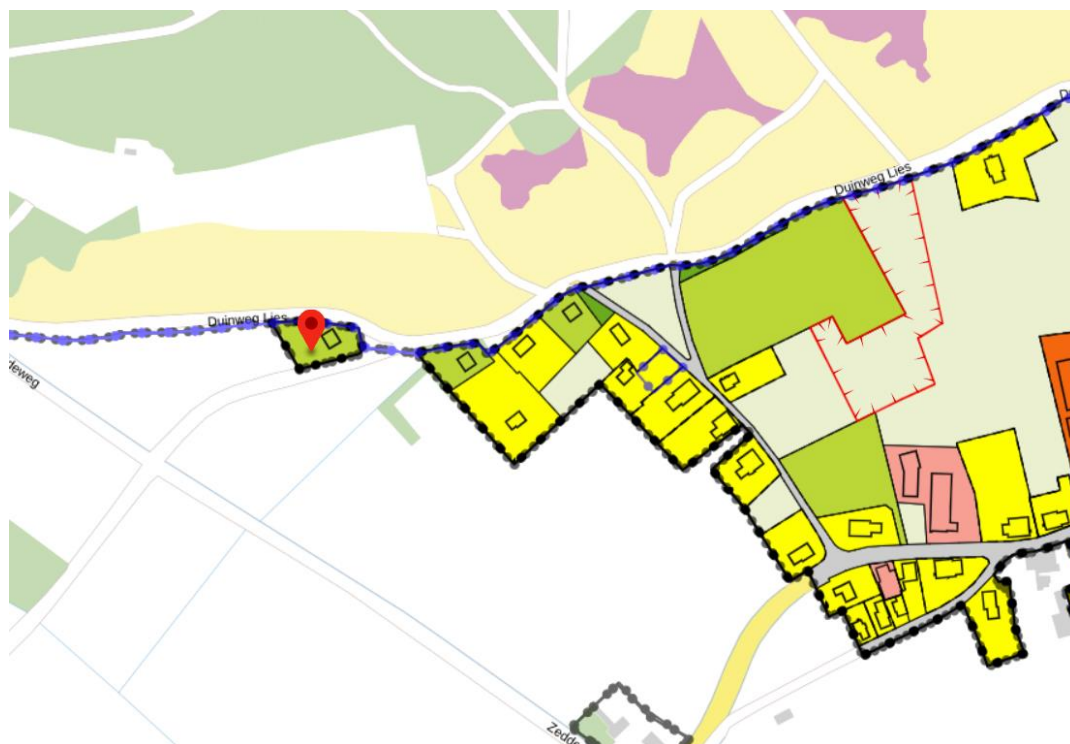
Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het plan.

**Bedrijven en milieuzonering**

Zoals uit afbeelding 7 blijkt zijn er in het Bestemmingsplan Lies geen bedrijfsbestemmingen aanwezig.

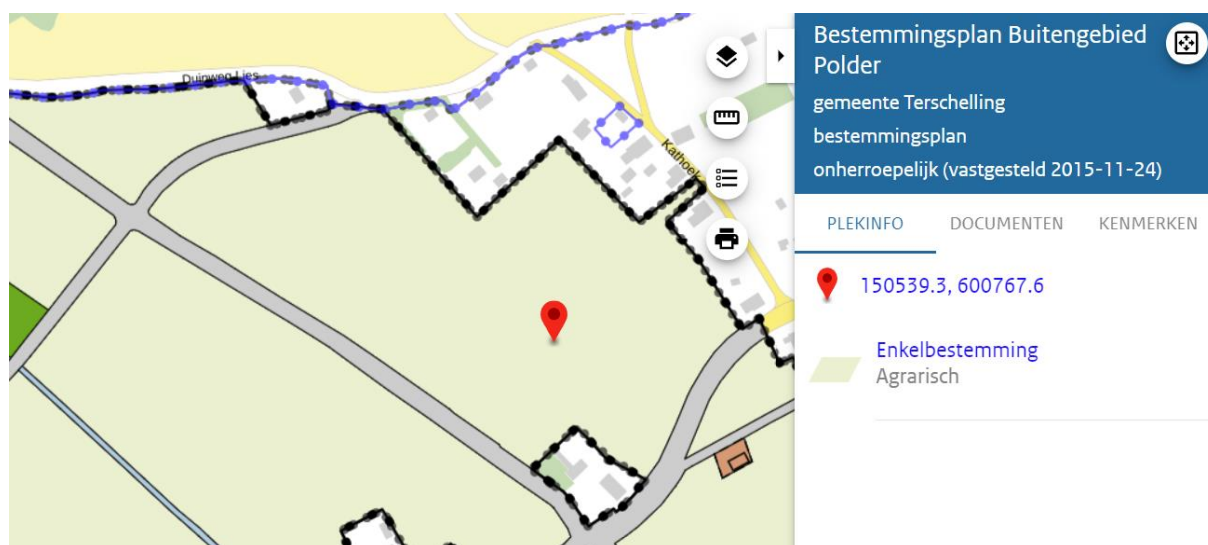


Afbeelding 7 Uitsnede bestemmingsplan Lies. Plan locatie met rode marker.



Ook in het gebied ten zuiden en westen van de planlocatie, dat zich bevindt in het Bestemmingsplan Buitengebied Polder zijn geen bedrijfsbestemmingen toegestaan. De aangrenzende percelen hebben een agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Ter plaatse is alleen grondgebonden agrarisch gebruik toegestaan.

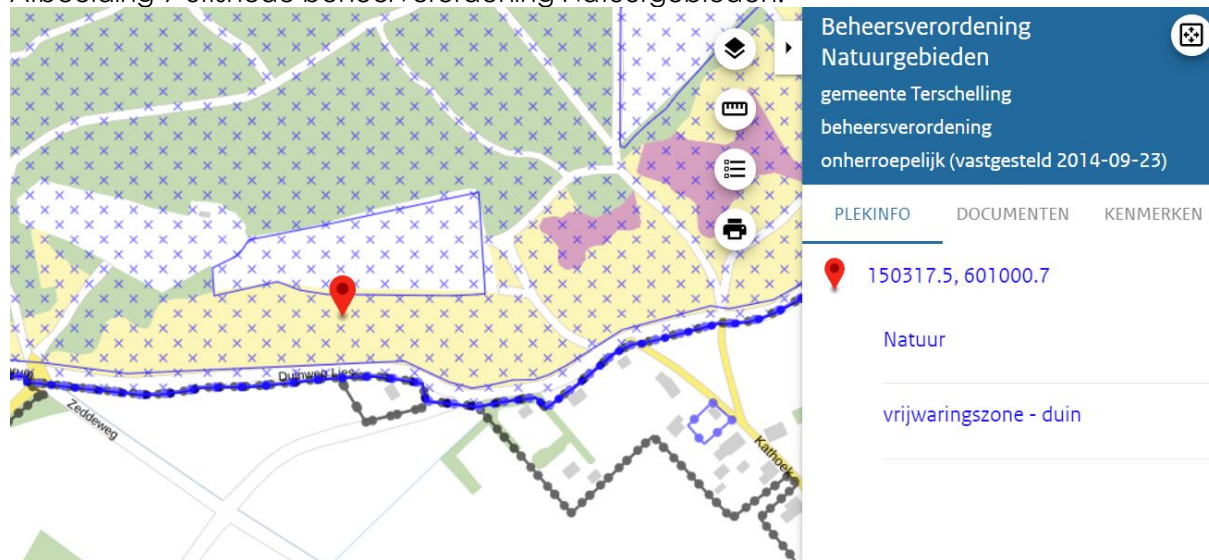
Afbeelding 8 Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied Polder





In het gebied ten Noorden van de planlocatie is op grond van de Beheersverordening Natuurgebieden alleen de bestemming Natuur toegestaan. Hier zijn evenmin bedrijven toegestaan. Het gebied is tevens aangewezen als vrijwaringszone Duin. Waarmee het is aangewezen als gebied voor de bescherming van primaire waterkering.

Afbeelding 9 Uitsnede beheerverordening Natuurgebieden.



### Conclusie

Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig of toegestaan in bestemmingsplannen er is dan ook geen hinder te verwachten en een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

### Bodemkwaliteit

De beoogde locatie van de nieuwe Kathoek is altijd als gras/hooiland gebruikt, nooit bebouwd geweest. Er is dus geen bodemverontreiniging te verwachten.

### Conclusie

De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het realiseren van het plan. Initiatiefnemer heeft geen plannen om eventueel vrijkomende grond af te voeren.

### Ecologie

In Maart 2022 is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de huidige Kathoek. Ten tijde van het onderzoek was het plangebied op een iets andere locatie op het terrein gelegen, in het ecologisch rapport is aangegeven dat de resultaten van het onderzoek niet wijzigen als gevolg van de andere locatie. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage 2.

Uit de bureaustudie en de biotooptoets blijkt dat het onwaarschijnlijk is dat vaste rust- en verblijfplaatsen van in de Wet Natuurbescherming beschermde soorten worden aangetast. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna kunnen worden uitgesloten. De zorgplicht in



het kader van de Wet Natuurbescherming is altijd van toepassing. In het rapport wordt aangegeven op welke wijze invulling aan de zorgplicht kan worden gegeven. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden en het gebruik wordt deze zorg in acht genomen

### **Conclusie**

De aanwezige flora en fauna vormt geen belemmering voor het realiseren van het plan.

### **Geluid**

De planlocatie is gelegen aan een zandweg, de snelheid op deze weg is beperkt, ook het aantal auto's dat over deze zandweg rijdt is zeer beperkt. Er is derhalve geen geluidhinder van wegverkeer te verwachten.

### **Conclusie**

Een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

### **Luchtkwaliteit** **Externe veiligheid**

In de omgeving van het plan bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, - buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

### **Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

### Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld. waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO2 en PM10 (1,2µg/m3).

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Woningen zijn geen





gevoelige bestemmingen met betrekking tot luchtkwaliteit. Zodoende levert dit geen probleem op.

Voor het plangebied is een Worst-case luchtkwaliteits berekening uitgevoerd ten gevolge van de toename in verkeer. Deze berekening is weergegeven in afbeelding 10.

Afbeelding 10: Worst-case luchtkwaliteitsberekening

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

#### Conclusie

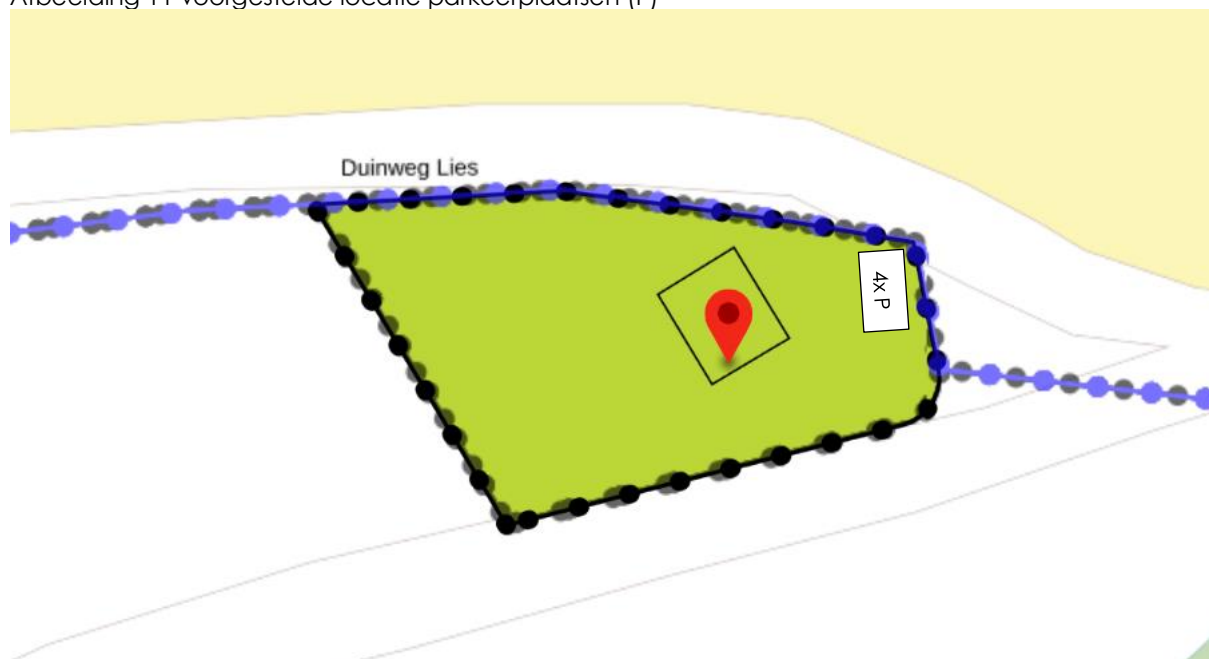
De bijdrage van het verkeer is niet in betekende mate; waardoor nader onderzoek niet nodig wordt geacht aan de hand van de worst-case berekeningen voor de bijdrage van extra verkeer.

#### Verkeer en parkeren

De Kathoek betreft een 2 persoonsvakantiehuisje. De ervaring leert dat de meeste recreanten die het huisje huren geen auto meenemen, de kosten voor de veerpont (€165-175,-) zijn daarin mede relevant. Daarnaast is het eiland van zodanige omvang dat alles goed per fiets te bereiken is en is er een OV halte (bus) op 500 meter van de locatie. Maar ook als de bezoekers wel met de auto komen, leidt dit tot max. 4 verkeersbewegingen per dag. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Er worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd ter plaatse van de huidige Kathoek ( 2 voor Zonneschijn en 2 voor de Kathoek). In afbeelding 11 zijn de locaties van de beoogde parkeerplaatsen weergegeven. Er wordt geparkeerd op het aanwezige gras.



Afbeelding 11 voorgestelde locatie parkeerplaatsen (P)

**Conclusie**

Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

**Onderzoek stikstofdepositie**

Als bijlage 3 bij de toelichting is een stikstofdepositieberekening toegevoegd. In het kader van de ruimtelijke procedure voor het verduurzamen en toekomstbestendig maken van een vakantiehuisje aan de Duinweg Lies 57-1 in Lies is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd naar de depositie van stikstof als gevolg van stikstofemissies, die ontstaan tijdens de beoogde situatie.

Door stikstofemissies tijdens de aanleg- en gebruiksfase is een stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied berekend die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekening van de gebruiksfase volgt namelijk een bijdrage van 0,06 mol/ha/jaar.

In onderhavige situatie is aanvullend een verschilberekening uitgevoerd op basis van de emissies, die ontstaan door het vervallen van de gebouw gebonden emissies (gas) van het vakantiehuis. Hieruit is gebleken dat er in de gebruiksfase geen hexagonen in Natura 2000-gebieden zijn met een berekend verschil hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde activiteiten uitgesloten.

**Conclusie**

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.



## Water

De aanwezige bebouwing ( ca. 18,5 m<sup>2</sup>) en verharding (ca. 12 m<sup>2</sup>) wordt verwijderd en daarvoor in de plaats komt bebouwing met een oppervlakte van ca. 30 m<sup>2</sup> en een verharding van ca. 15 m<sup>2</sup>. De totale verharding neemt derhalve toe met 14,5 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van dak en verharding wordt in de bodem geïnfilteerd.

Conform 2.12 Algemene regel voor versnelde afvoer van verhard oppervlak, zoals opgenomen in de keur van Wetterskip Fryslan, geldt in het landelijk gebied een vrijstelling voor een toename van minder dan 200 m<sup>2</sup>. Er behoeven dus geen compenserende maatregelen te worden genomen. Er is een digitale watertoets uitgevoerd, deze is als bijlage 4 toegevoegd.

## Conclusie

De toename van verhard en bebouwd oppervlakte vormt geen belemmering voor het plan

## 6. JURIDISCHE TOELICHTING

### Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan 'Duinweg 57 Lies' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch planologisch vertaald in een bestemmingsregeling (regels en verbeelding), die bindend is voor overheid en burgers. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Als plangrens is gekozen voor een zo goed mogelijke en logische aansluiting op de grenzen van de naastgelegen bestemmingsplannen.

### Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels.

Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en het vastgestelde bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Lies'. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

#### Inleidende regels

##### Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen



leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen, wordt in de wijze van meten (artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat alleen de enkelbestemming 'Recreatie-recreatiewoning 2'. De bestemming is in beginsel opgebouwd zoals hieronder uiteengezet.

#### **Bestemmingsomschrijving**

Deze bevat de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

#### **Bouwregels**

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

#### **Specifieke gebruiksregels**

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven welk gebruik strijdig is met de regels

#### **Slotregel**

De slotregel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

#### **Toelichting per bestemming**

Dit bestemmingsplan omvat de enkelbestemming recreatie-recreatiewoningen 2 (binnenduinrand). Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

#### **Recreatie - Recreatiewoning 2 (binnenduinrand)**

De recreatiewoningen langs de Duinweg Lies die binnen het plangebied vallen, hebben de bestemming "Recreatie – Recreatiewoning – 2 (binnenduinrand)". De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, welke is gebaseerd op de bestaande situatie. De recreatiewoningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,8 en 7 meter.

Binnen deze bestemming is de bouw van een recreatieverblijf met een nieuw bouwvlak geregeld.

#### **Voorwaardelijke verplichting**

Om zeker te stellen dat het bestaande recreatieverblijf, waarvoor vervangende nieuwbouw plaatsvindt, wordt gesloopt en dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen omtrent het in gebruik nemen van het recreatieverblijf.

#### **Waarde-Archeologie**



Omdat de aanwezigheid van Archeologische waarden niet uitgesloten kan worden is de bestemming Waarde-Archeologie opgenomen.

## 7. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting, waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van het plan zijn er geen openbare voorzieningen of aanpassingen in de openbare ruimte nodig. Het initiatief vindt in z'n geheel plaats op het eigendom van de initiatiefnemers.

#### Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de functiewijziging te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In de voorbereiding van het plan heeft een presentatie en bespreking plaatsgevonden in "et er oer ha" op 19 januari 2022.

#### **Overleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 23 november 2022 naar de overlegpartners gestuurd. Het Wetterskip heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van een reactie. Van de provincie is een overlegreactie ontvangen.

#### Verplaatsing en uitbreiding vakantiehuisje

De provincie geeft aan dat strikt genomen geen sprake is van vervangende nieuwbouw conform de Verordening Romte en dat het plan in strijd is met de verordening.

#### *Reactie*

De toelichting is aangepast onder het hoofdstuk "Verordening Romte Fryslan". Er is erkend dat er een strijd is met de Verordening Romte Fryslan en er is beargumenteerd dat de strijd nihil is.

#### Slopen bestaande bebouwing

Geadviseerd is door de provincie om een voorwaardelijk verplichting tot het slopen van de huidige recreatiewoning op te nemen in de regels en wordt gevraagd de huidige bebouwing nader toe te lichten.

#### *Reactie*



Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het slopen van de huidige recreatiewoning, na gereedkomen nieuwe vakantiewoning.  
Daarnaast is in de toelichting opgenomen dat de huidige fietsenschuur gehandhaafd blijft.

#### Landschappelijke inpassing

De provincie heeft gevraagd een landschappelijk inpassingsplan uit te werken en de borging hiervan te regelen als voorwaardelijke verplichting in de regels.

#### *Reactie*

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

#### Soortenbescherming

Gevraagd wordt door de provincie om nader te omschrijven op welke locatie het ecologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en de ecooloog te verzoeken de conclusies uit het rapport te verifiëren.

#### *Reactie*

Het rapport van de ecooloog is aangepast.

#### Stikstof

De provincie geeft aan dat voor de stikstofberekening is gewerkt met een verouderd rekenmodel.

#### *Reactie*

Er is een aangepaste stikstofberekening toegevoegd die is gebaseerd op de meest recente Aeries-calculator.

#### Houtopstanden

De provincie adviseert om in de toelichting aan te geven of er kap van bomen zal plaatsvinden en indien nodig te beoordelen in hoeverre er sprake is van een meldingsplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

#### *Reactie*

In de toelichting is toegevoegd dat er ten behoeve van het wandelpad enkele bomen zullen worden gekapt. Dit is ook aangegeven op het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage 1. De te kappen bomen liggen buiten de bebouwde kom, omdat het echter veel minder dan 21 bomen zijn die gekapt worden en er evenmin sprake is van het kappen van een bosoppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> geldt hiervoor geen meldingsplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

#### Archeologie

De provincie kan instemming met de conclusie dat er geen archeologisch onderzoek nodig is, maar adviseert om de dubbelbestemming Waarde – Archeologie op te nemen.

#### *Reactie*

De dubbelbestemming is opgenomen op de gronden.

#### Recreatiewoning Zonneschijn

De provincie attendeert de gemeente erop dat de bestaande recreatiewoning (Zonneschijn) op de verbeelding niet langer van een bouwvlak is voorzien en van regels.



*Reactie*

De verbeelding is aangepast en de regels zijn opgenomen.

*Inspraak*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 juli t/m 17 augustus 2023. Naar aanleiding van het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

*Vaststellingsprocedure*

Op 9 november 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

SPA WNP ingenieurs