

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het Nieuwbouwproject Woning + Schuur [REDACTED]

d.d. 05-12-2023

1. Inleiding.

Op een perceel (kadastraal H, 3473), oorspronkelijk behorende bij en gelegen achter de woning Tuinweg 2 zal een woning + schuur worden geplaatst.

Het plan is om een starterwoning [REDACTED] te realiseren.

De ligging van het projectgebied is op volgende luchtfoto aangegeven.



2. Omschrijving project.

Het project omvat de nieuwbouw van een woning met schuur

3. Vigerend beleid.

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan Baaiduinen, Kinnum en Kaard. Dit bestemmingsplan is op 29-05-2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Terschelling.

Het projectgebied kent in de geldende planologische regeling een dubbelbestemming, namelijk: "Wonen" en "Waarde-Archeologie"

STRIJDIGHEID GELDENDE PLANOLOGISCHE REGELING

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het bouwplan niet toegestaan. De strijdigheid is met name gelegen in;

In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om binnen een woonbestemming een tweede en/of derde woning te realiseren.

AFWIJKEN BESTEMMINGSPAN

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 vijfde herziening beleidsregels nieuwe woningen 2019. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet onderbouwd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door middel van het voorliggende document wordt hier in 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.

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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit project raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ontwikkeling van een 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.

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007, Verordening romte Fryslân 2014, ontwerp Omgevingsvisie

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte', vastgesteld op 13 december 2006 en de in 2020 vast te stellen provinciale omgevingsvisie.

In de Verordening Romte Fryslân 2014 is het beleid uit het Streekplan vertaald naar regels. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Volgens de verordening valt de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals wonen, toegevoegd worden.

In artikel 3 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijk instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervan mag afgeweken worden indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat en gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. In onderhavige situatie is sprake van 1 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.

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie TS25

In de Toekomstvisie van Terschelling voor 2025 zijn drie pijlers geformuleerd: bouwen aan een krachtige samenleving met een duurzame economie in een waardevolle omgeving.

Wat betreft wonen is de topprioriteit om voldoende woningen voor starters en jonge gezinnen te kunnen aanbieden. De voorgenomen ontwikkeling van de woning voldoet hieraan.

Daarnaast wil Terschelling bij nieuwbouw prioriteit geven aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling energiezuinig of zelfs energieneutraal moet zijn. Verder wordt genoemd dat de gemeente meegroeiwoningen ambieert. Aan deze ambitie kan worden voldaan door de woning van binnen geschikt te maken.

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 € 383.000 een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt.
4. Is blijvende betaalbaarheid van de woningen geborgd.
5. Voldoet het plan aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie.

Het toetsingskader is in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie verder uitgewerkt.

Ad. 1

Het bouwplan moet passen binnen het indicatieve woningbouwprogramma zoals opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie.

In het Uitvoeringsprogramma Woonvisie is het beschikbare aantal woningen verdeeld over West, Midden en Oost, waarbij de categorie tot 130 m² niet mag worden gerealiseerd op West Terschelling of in Midland.

Het bouwplan wordt gerealiseerd in Baaiduinen.

De beschikbare woningbouwruimte wordt uitgegeven door middel van tenders.

In de derde tender van het woonprogramma +135+, is woningbouwruimte voor de bouw van 1 woning op deze locatie gereserveerd.

Het bouwplan voorziet in het bouwen van 1 woning, gebouwd voor de doelgroep maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden starters.

De doelgroep voldoet aan de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie en er is voor deze doelgroep voldoende woningbouwruimte beschikbaar.

Ad 2.

Volgens het Uitvoeringsprogramma Woonvisie kan op deze locatie een woning gebouwd worden/ woningen gebouwd worden met een koopprijs tot € 383.000,00

De koopprijs van de te bouwen woning / woningen bedraagt maximaal € 383.000,00.

De initiatiefnemer zal bij het indienen van het definitieve plan een offerte van de aannemer overleggen, welke op dit moment nog niet te realiseren is, vanwege gebrek aan gegevens

De koopprijs zal passend voor de doelgroep voor deze locatie zijn.

Ad 3.

Koopwoningen tot € 383.000 en huurwoningen in de middenhuur zijn met name bedoeld voor de doorstroming. Woningen in de middenhuur zijn bij voorkeur beoogd voor doorstromers uit de sociale huurwoningen.

De woning wordt gebouwd voor een maatschappelijk en economisch aan Terschelling gebonden starter.

Ad 4.

Blijvende betaalbaarheid wordt geborgd door;

Het bouwplan voldoet aan de maten uit de Beleidsregels nieuwe woningen. Het bouwplan bevat geen mogelijkheden voor een recreatieappartement en/ of mogelijkheden voor bed & breakfast.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Om de blijvende betaalbaarheid te borgen wordt in de overeenkomst onder meer opgenomen dat de woning geen mogelijkheden voor een recreatieappartement en / of bed & breakfast krijgt, de locatie in een toekomstig omgevingsplan de bestemming sociale huurwoning/ sociale koopwoning/ markthuurling kan krijgen en 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, blijvend uit de aanvraag omgevingsvergunning, uitgaan van EPC=0 kunnen voorrang krijgen bij het beschikbaar stellen van woningbouwruimte.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een EPG berekening aangeleverd.

Het streven is om deze op 0 uit te laten komen, om zo aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie te voldoen.

Vijfde herziening beleidsregels nieuwe woningen (vastgesteld 20 juli 2023)

Het projectgebied valt in het 'Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties'. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen, in het geval dat de bouw van één of meerdere woonhuizen afwijkt van de regels uit het geldende bestemmingsplan. Hierbij dient te worden voldaan aan een aantal criteria. Het is daarom van belang dat de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing. Daarbij mag de oppervlakte van het woonhuis (één of meerdere woningen) maximaal 150 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3,5m en de bouwhoogte maximaal 8 m. De vloeroppervlakte (gebruiksoppervlakte conform NEN 2580) van de woning bedraagt maximaal 130m² en de woning mag niet voor recreatieve bewoning worden gebruikt. Aan deze voorwaarden voldoet voorliggend bouwplan

Welstandnota

Het bouwplan moet ook getoetst worden aan de welstand. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de aanvulling op de Welstandnota Terschelling zoals deze vastgesteld is op 29 oktober 2019. Op basis van dit beleid wordt het bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het advies is bij het bouwdoossier gevoegd.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

-Bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de (kern)bebouwing;

De situering draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing.

M.b.t. bovenstaande is overleg geweest met het Team Wonen, adviesteam van de gemeente Terschelling.

De besproken punten zijn opgenomen in het ontwerp. De woning heeft de kenmerken cq uitstraling van een schuur, zodat het ondergeschikt is aan de bestaande bebouwing en goed passend is in de omgeving.

-Locatie landschappelijk goed inpasbaar;

De locatie is landschappelijk goed inpasbaar. De locatie is direct tussen de bebouwing van de kern van Baaiduinen in gelegen en dus gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is voldoende ruimte op het erf om een woning met schuur te realiseren.

-Bestaande bedrijven niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt;

Het enige bestaande bedrijf in de omgeving, dat consequenties zou kunnen hebben voor het realiseren van een nieuwbouw woning, betreft een kleinschalig hotel, gelegen op circa 110 meter aan de westzijde.

Volgens onderstaande tabel "Handreiking Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door VNG, blijkt dat het hotel op voldoende afstand van de nieuw te bouwen woning is gesitueerd.

Volgens de tabel dient de afstand van een woning (milieugevoelige functie) tot een hotel minstens 10 meter te zijn.

Gelet op bovenstaande zullen omliggende bestaande bedrijven niet in hun functioneren worden beperkt.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	O	Q	R	S	T	U	V	W
SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									INDICES					
				GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL BODEM	LUCHT			
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING															
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING															
5511, 5512	5510	-	Hotels en pensions met keuken, conferentie-orden en congressentra	10	0	10			10		10	1	2 P	1				
552	553, 552	-	Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C			30		50	3.1	2 P	1				
553	561	-	Restaurants, cafeteria's, snackbars, jissalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C			10		10	1	2 P	1				
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C			10		10	1	2 P	1				
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C			10		30	D	2	2 P	1			
5551	5629	-	Kantines	10	0	10 C			10		10	D	1	1 P	1			
5552	562	-	Cateringbedrijven	10	0	30 C			10		30	2	1 G/P	1				
60	49	-																

VNG-uitgave "Handreiking Bedrijven en Milieuzonering", richtafstandenlijst 2009

-Verkeerstechnisch goed ontsloten;

Het plangebied wordt middels de Tuinweg (30 km) ontsloten. Deze weg sluit aan de noordzijde, na 50 meter, aan op de hoofdweg en aan de zuidzijde lijdt de weg naar het dorp Kinnum, waarna het weer op de hoofdweg uitkomt.

Het is dus wel een doorgaande weg, maar enkel ter ontsluiting van het dorp Kinnum, bestaande uit circa 16 woningen en aan de Tuinweg liggen twee woningen.

De verkeersgeneratie is te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW in publicatie 381: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

De verkeersgeneratie behorende bij een vrijstaande woning is 7,8 tot 8,6 mvt/etmaal, dus voor 18 woningen betekent dit een verkeersgeneratie van 140,4 tot 154,8 mvt/etmaal, waarbij de Tuinweg ongeveer de helft van de verkeersbewegingen zal hebben.

Na het realiseren van nog een vrijstaande woning, zal de totale verkeersgeneratie uitkomen op 78 tot 86 mvt/etmaal. De toename van gemiddeld 8,2 mvt/etmaal zal gezien de ligging en verkeerssituatie ter plaatse van het plangebied niet tot problemen leiden m.b.t. de verkeersafwikkeling.

In deze zin is het bouwplan dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

6. Milieu-aspecten.

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.

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 onaantvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing:

Zie eerdere motivering met betrekking tot ad 5. Ruimtelijke onderbouw project, onderwerp "bestaande bedrijven niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt"

Wegverkeerslawaaai

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing:

De woning ligt aan de Tuinweg, waar de maximum snelheid 30 km/u bedraagt.

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.

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:

Digitale watertoets via website Wetterskip Fryslân : <https://www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen>.

Er is een digitale watertoets ingediend, waarbij is aangegeven dat de terreinverharding circa 287 m² zal bedragen.

Aangezien de verharding meer is dan 200 m², dient er 10% gecompenseerd te worden middels het aanleggen van nieuw oppervlaktewater.

Er is voor gekozen om een sloot aan te leggen, op eigen grond, vanaf het perceel van de nieuwe woning, langs de erfgrens van percelen sectie H, nr's 3427 en 2269 naar de bestaande sloot, aan de zuidzijde van perceel sectie H, nr. 2269.

De totale lengte van de sloot is ca. 85 meter en de breedte ca. 0,5 meter, dus een oppervlakte van minimaal 42 m².

Uitgaande van een diepte van 50 cm, zal er voldoende opvangcapaciteit zijn en het water zal daarbij geleidelijk worden afgevoerd naar de bestaande sloot.

Het aanleggen van de sloot zal in samenspraak zijn met het rayonhoofd van het Wetterskip op Terschelling.

Er zullen geen verdere werkzaamheden plaatsvinden dat invloed zal hebben op het watersysteem en de waterketen.

Uitkomst digitale watertoets als bijlage bijgevoegd

Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de zuidelijk gelegen watergang.(figuur 3)



figuur 3

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 risicokaart (<https://www.risicokaart.nl/home>) 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 en uitgangspunten voor het plan.

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:

Qua bodem moet u even kijken op: <https://www.bodemloket.nl/kaart>. Overigens is het nog mogelijk dat er bij de bouwaanvraag een bodemrapport wordt gevraagd.

Conclusie:

Er zijn volgens het bodemloket geen gegevens bekend met betrekking tot de bodemgesteldheid en dus dient er een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Uit het verkennend onderzoek, opgesteld door WMR Rinsumageest bv op 16 mei 2022, volgt de volgende conclusie;

"6.2 Conclusie

Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater kan de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, aangenomen worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouwplannen."

Verkennende bodemonderzoek als bijlage bijgevoegd

Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing:

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee, circa 400 meter ten zuiden en de Duinen van Terschelling, 1300 meter ten noorden van het projectgebied.

Conclusie berekening stikstofdepositie, opgesteld door Combibouw Terschelling BV (Februari 2023)

"Het resultaat van de berekening is 0 mol/ha/jr. Dit houdt in dat de stikstofuitstoot die ontstaat tijdens de bouw- of aanlegfase zo gering is dat hierdoor geen stikstofdepositie in het Natura2000-gebied ontstaat. Dit wordt mede veroorzaakt door de afstand van de bouwlocatie tot het Natura2000-gebied en alleen tijdelijk een kleine hoeveelheid stikstofuitstoot ontstaat op de locatie tijdens de bouw of door transport.

Er is ook een berekening gemaakt met betrekking tot de stikstofuitstoot in de gebruiksfase na voltooiing van de woning en ook hierbij is het resultaat 0 mol/ha/jr.

Omdat de stikstofdepositie als gevolg van de uitvoering van het plan 0 mol/ha/jr. is, analyseert Aeriocalculator de depositie niet per hexagoon of per habitatype. Voor elk hexagoon en elk habitatype geldt hetzelfde rekenresultaat."

"De Raad van State heeft de PAS-regeling als onderdeel van de Natura2000-wetgeving waarin de stikstofproblematiek geregeld wordt in mei 2019 ongeldig verklaard. Daarmee gelden momenteel de grenswaarde en drempelwaarde uit de oude regelgeving niet meer. De vergunning voor bouwprojecten kan momenteel alleen worden uitgegeven als de stikstofdepositie voor het project op 0 berekend kan worden. De hier gepresenteerde berekening voor de het bouwplan van de woning in Baaiduinen geeft een 0-berekening aan. Daarmee wordt geconcludeerd dat aangaande de stikstofdepositie voor het project wordt voldaan aan de huidige eisen en een Omgevingsvergunning van de Gemeente Terschelling kan worden afgegeven."

Stikstofberekening als bijlage bijgevoegd

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het projectgebied maakt geen deel uit van het NNN. Het project leidt niet tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied. Dit mede doordat tussen het projectgebied en het NNN-gebied reeds versturende functies en gebouwen aanwezig zijn.

Conclusie natuurtoets, opgesteld door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau (April 2022), met betrekking tot Natuur Netwerk Nederland (NNN);

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

Het agrarisch perceel ten westen van de bouwlocatie maakt wel deel uit van de NNN. In dit perceel worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd. Het perceel ligt ingeklemd tussen de bebouwing van Baaiduinen en Kaart. Door de ligging van het perceel in de directe omgeving van bebouwing is het niet geschikt als broedgebied voor weidevogels. Deze ontbreken dan ook. De bebouwing van de kavel leidt derhalve niet tot kwaliteitsvermindering van de natuurwaarden op het agrarisch perceel binnen de NNN.

Algehele conclusie ecologische effectanalyse van de bouwplannen voor het perceel Tuinweg te Baaiduinen Terschelling, opgesteld door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau (April 2022)

"De uitvoering van 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.

Het is niet nodig een Passende Beoordeling op te stellen of een aanvraag van een vergunning van de Wet natuurbescherming aan te vragen bij de Provincie Fryslan.

De uitvoering van het plan is niet strijdig met de Wet natuurbescherming aangaande de bescherming van strikt beschermde soorten, omdat strikt beschermde soorten ontbreken.

Er komen geen kwetsbare soorten voor waarvoor de zorgplicht van toepassing is.

Broedgelegenheid van broedvogels op de kavel gaat niet verloren.

Het is niet nodig een ontheffing van de Wnb aangaande de soortenbescherming aan te vragen bij de Provincie Fryslan.

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

Natuurtoets opgesteld door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau als bijlage bijgevoegd

Archeologie + Cultuurhistorie

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.

Ook moet beschreven worden hoe met de eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Zie hiervoor de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) op staat. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische elementen en structuren, die op provinciale schaal van betekenis zijn.

Toetsing:

Archeologie:

Voor het projectgebied is een dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Volgens de FAMKE (https://www.fryslan.frl/home/kaarten_3208/item/archeologische-kaart-famke_739.html) is geen onderzoek noodzakelijk ten aanzien van de periode steentijd -bronstijd, maar geldt wel deels het advies "karterend onderzoek 1" en deels "streven naar behoud", aangezien mogelijk archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen aanwezig kunnen zijn.

Er is in september 2021 een Archeologisch onderzoek uitgevoerd door "Laagland Archeologie BV", die tot de volgende conclusie komt;

"Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat.

Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Terschelling.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 421 74 56) of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact."

Het verslag;

Laagland Archeologie Rapport 740

Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende & karterende fase Baaiduinen 2 te Baaiduinen, gemeente Terschelling (FR)

is als bijlage bijgevoegd.

Cultuurhistorie:

In het projectgebied is volgens het CHK geen sprake van cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van dit project. In het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. 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 grondexploitatie-regeling 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 grondexploitatie-regeling sprake van een bouwplan. Met de gemeente zijn afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst en een kavelpaspoort.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het bouwplan wordt ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden kunnen reageren.

9. Resultaten overleg met andere overheden en instanties.

Volgt.

10. procedure.

Ten behoeve van de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de uitgebreide vergunningsprocedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

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.

BIJLAGEN

- > Archeologisch onderzoek
- > Watertoets
- > Verkennend bodemonderzoek
- > Stikstofberekening
- > Natuurtoets