



---

# KINNUM, KINNUM 10

## WIJZIGINGSPLAN

VASTGESTELD

3 SEPTEMBER 2024



# Gemeente Terschelling

## Wijzigingsplan Kinum, Kinum 10

Status : Vastgesteld  
Datum : 3 september 2024  
IMRO : NL.IMRO.0093.WP22KINNUM10-VA01

### COLOFON

Opdrachtgever : Erven D. Hek

Auteur : De heer E. Venema / T 06 308 434 38

Projectnummer : 21 - 772

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
2.1	Uitgangssituatie	4
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	5
2.3	Criteria wijziging en afwijking	6
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>8</b>
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>14</b>
4.1	Mer-beoordeling	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	14
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	15
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Verkeer en parkeren	16
4.6	Ecologie	16
4.7	Bodemkwaliteit	19
4.8	Watertoets	19
4.9	Archeologie	22
4.10	Cultuurhistorie	22
4.11	Luchtkwaliteit	23
4.12	Planologische zones	23
<b>5</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>24</b>
5.1	Algemeen	24
5.2	Toelichting op de regels	24
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
6.1	Algemeen	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.3	Economische uitvoerbaarheid	30

**Bijlagen**

Bijlage 1 Natuurtoets

Bijlage 2 Stikstofdepositieberekening incl. opgave machine-inzet

Bijlage 3 Uitgangspuntennotitie watertoets

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

In het buurtschap Kinnum, op de hoek van de gelijknamige weg en de Tuinweg, staat een voormalige boerderij met daarbij een wierschuur en een kapschuur. De boerderij verkeerd bouwtechnisch in slechte staat en de wierschuur is vrijwel ingestort. De nieuwe eigenaren van het perceel willen de boerderij herbouwen tot woonhuis en de wierschuur herstellen. Om de boerderij volledig te benutten is de wens om in de deel (het schuurgedeelte) drie recreatieappartementen te realiseren. Om dit mogelijk te maken moet de bestemming worden gewijzigd van een agrarisch bedrijf naar wonen. De gemeente wil hieraan medewerking verlenen door het toepassen van een, in het bestemmingsplan opgenomen, wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 1.3). Hiervoor is dit wijzigingsplan opgesteld.

### 1.2 Ligging plangebied

Kinnum ligt in het poldergebied aan de zuidelijke rand van Terschelling, nabij Baaiduinen en op ongeveer 800 meter vanaf Midland. Het betreft het perceel Kinnum 10. De begrenzing is afgestemd op het agrarische bouwperceel, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

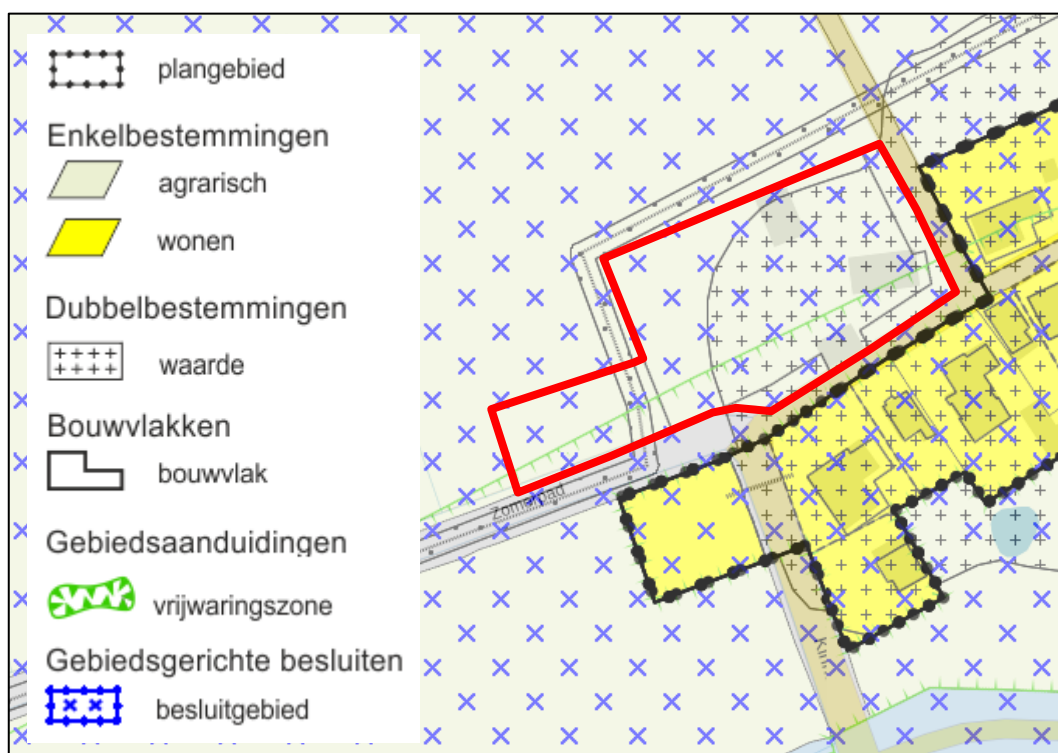


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied Polder*, dat is vastgesteld op 24 november 2015. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in grondgebonden agrarisch gebruik. Het agrarisch bedrijfsperceel is aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel', waar de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogelijk is. De bedrijfsgebouwen zijn mogelijk binnen het aangegeven bouwvlak. Verder gelden op delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Leiding – Riool' en ligt over de zuidelijk rand de 'vrijwaringszone – dijk'. In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden op deze beschermingszones ingegaan.

Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Binnen het bouwperceel is één bedrijfswoning toegestaan, die alleen gebruikt kan worden als onderdeel van een agrarisch bedrijf. Daarmee is het voornemen om de boerderij te herbouwen als woonhuis in strijd met de bestemming. In artikel 3, lid 3.7, onder d. van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van artikel 20 van toepassing. Voorwaarden zijn dat het agrarisch bouwperceel en het bouwvlak van de verbeelding worden verwijderd. Het nieuwe bouwvlak moet worden bepaald door de contouren van het voormalige boerderijpand. De woonfunctie moet worden ondergebracht in het boerderijpand, waarbij geldt dat het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk

waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd. Tot slot mag de wijziging geen afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Paragraaf 2.3 gaan op deze aspecten in.

De van toepassing te verklaren woonbestemming geeft het college van burgemeester en wethouders de ruimte om een afwijking/bevoegdheid toe te passen om in een woonhuis onder voorwaarden recreatieappartementen mogelijk te maken (artikel 20, lid 20.5, onder a.). In deze plantoelichting worden de voorwaarden voor deze afwijking getoetst, waarmee het aanvaardbaar is om de recreatieappartementen in de regels van het wijzigingsplan bij recht mogelijk te maken. Deze toetsing vindt plaats in paragraaf 2.3.

#### **1.4 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het plan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Uitgangssituatie

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel in het buurtschap Kinum. Dit buurtschap ligt direct achter de Waddenzeedijk, in de Terschellingerpolder. Kinum kent hier een rijke geschiedenis, die teruggaat naar de vroege middeleeuwen. Het buurtschap bestaat uit een lint van voornamelijk woningen, waarvan een deel tevens een recreatieve functie vervuld. Daarnaast zijn hier het opslagterrein en atelier van Oerol en drie agrarische bedrijfspercelen aanwezig, waaronder het plangebied.

Het plangebied ligt op de hoek van de Tuinweg en weg Kinum, die ter hoogte van het plangebied verder gaat als voet- en wandelpad, het Zomerpad. Binnen het plangebied staat een stelpboerderij uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Ten zuiden hiervan staat een karakteristieke wierschuur, waarvan het dak is ingestort en aan de noordzijde staat een modernere kapschuur. Het perceel aan de westzijde maakte deel uit van het eerder gevestigde bescheiden melkveebedrijf en is nu in gebruik als ponyweide. Dit deel valt ook binnen het plangebied, omdat de aanduiding als bouwperceel hier verwijderd moet worden. Aan de overzijde van de wegen liggen uitsluitend woonpercelen. In enkele voormalige boerderij direct rondom het plangebied zijn recreatieappartementen gerealiseerd. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied



## 2.2 Voorgenomen ontwikkeling

### *Bestemmingswijziging*

Het belangrijkste uitgangspunt van dit wijzigingsplan is het wijzigingen van de bestemming van het agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming. De mogelijkheden voor een agrarisch bedrijf komen daarmee te vervallen en de boerderij kan in gebruik worden genomen als woonhuis.

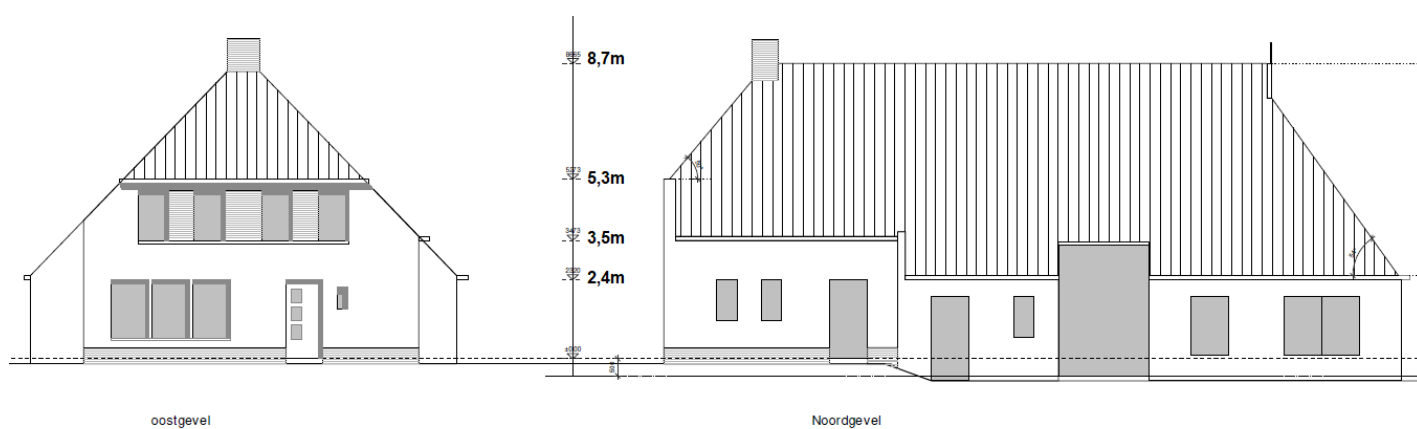
### *Herstel en herbouw gebouwen*

De boerderij verkeert bouwkundig in slechte staat en voldoet niet aan de duurzaamheidseisen van nu. Daarom is ervoor gekozen om de boerderij op dezelfde plek en in globaal dezelfde vorm en dezelfde stijl te herbouwen. Daarbij wordt de wierschuur in oude glorie hersteld.

Een aanzicht op de boerderij vanaf de Tuinweg (noordzijde) is weergegeven in figuur 2.2. De oude wierschuur is hierin ook zichtbaar. In figuur 2.3 is het beoogde gevelaanzicht weergegeven.



Figuur 2.2 Aanzicht op de boerderij (rechts in de achtergrond de wierschuur) (2019)



Figuur 2.3 Gevelaanzicht beoogd woonhuis

*Recreatieappartementen*

Om de herbouw en herstelwerkzaamheden rendabel te kunnen maken en de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen, is tevens het plan om in de deel van de nieuwe boerderijwoning drie appartementen te realiseren. Gezien de behoefte aan betaalbare woonruimte op Terschelling is het de wens om deze voor permanente bewoning te gebruiken. De 'Beleidsregels Nieuwe Woningen' bieden hiervoor mogelijkheden, maar het bestemmingsplan biedt niet de juridische kaders om woningen toe te voegen. Mogelijk wordt hiervoor later een omgevingsvergunning aangevraagd, waarvoor een aparte afweging gemaakt moet worden.

Door het toevoegen van de recreatieappartementen in de boerderij krijgt het gebouw een alzijdige uitstraling. De deel wordt in vier gelijke delen gesplitst. Aan de achterzijde (noordzijde) wordt op de plek waar nu de grote schuurdeuren zitten een centrale entree gemaakt met bergingen. Deze entree met bergingen vormt één van de vier delen, de andere drie delen worden ingericht als woning met slaapvertrekken op de bovenverdieping. Door de beoogde inrichting is het mogelijk rondom de boerderij privétuinen te realiseren. Er is voldoende ruimte voor parkeren.

**2.3 Criteria wijziging en afwijking***Wijzigingsbevoegdheid*

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is gelden de volgende voorwaarden:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van Artikel 20 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" inclusief het bouwvlak van de verbeelding wordt verwijderd;
3. een nieuw bouwvlak op de verbeelding wordt aangegeven, waarbij de grenzen van het bouwvlak worden bepaald door de contouren van de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Met dit wijzigingsplan is geregeld dat de bestemming 'Wonen' overeenkomstig artikel 20 van toepassing wordt. De plangrens is afgestemd op het agrarisch bouwperceel (aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel'). Een deel hiervan wordt geen onderdeel van het woonerf en krijgt daarom de bestemming 'Agrarisch', zonder aanduidingen. Het nieuwe bouwvlak is om de bestaande boerderij getrokken, waarbij er aan de voorzijde een hoekje bij is genomen en aan de achterzijde en hoekje eraf. Hiermee wordt aangesloten op een wijzigingsbevoegdheid om de ligging van een bouwvlak aan te passen (artikel 20.6). Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 1, 2 en 3.

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen achter het bestaande woonlint van Kinum. Daarmee wordt het onderhavige woonhuis niet maatgevend voor deze bedrijven. De bedrijven liggen bovendien op bijna 90 meter afstand met uitbreidingsmogelijkheden op 65 meter afstand. De bedrijven moeten rekening houden met de aanwezigheid van woningen, maar worden niet door het plan belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 4.

Alleen het gebouw ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebruikt als woonhuis. Dit betreft alleen de woonboerderij. Hiermee is gewaarborgd dat de woonfunctie alleen hier plaatsvindt. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 wordt de boerderij herbouwd. Daarmee behoudt deze de beeldbepalende positie, zoals beoogd met de voorwaarde. Het behoud van het feitelijke pand wordt gelet op de staat ervan niet als haalbaar geacht. Ook de wierschuur is beeldbepalend. Deze wordt hersteld. Daarmee voldoet het plan aan voorwaarden 5 en 6.

Rondom het plan komen alleen woningen met recreatieve nevenfuncties voor. Verder aangrenzend aan het plangebied agrarische cultuurgrond. Het mogelijk maken van het gebruik van de boerderij als woonhuis doet geen afbreuk aan deze gebruiksmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde 7.

#### *Afwijking recreatieappartementen*

Met de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid krijgt het perceel de bestemming 'Wonen', waarbinnen recreatieappartementen mogelijk zijn binnen een aanduiding. Deze appartementen kunnen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Het gaat om het toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor recreatieappartementen ten behoeve van recreatieve bewoning. Voorwaarden hiervoor zijn:

1. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
3. met de recreatieappartementen het maximaal toegestane aantal bedden binnen de beddenboekhouding niet wordt overschreden;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het woonhuis heeft een oppervlakte van ruim 60 m<sup>2</sup> en bestaat uit twee bouwlagen (totaal circa 125 m<sup>2</sup>). Daarmee wordt ruim voldaan aan de minimale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren op eigen erf. Binnen de beddenboekhouding zijn de drie extra recreatieappartementen in te passen.

Verder sluit de functie aan op het gebruik als wonen met recreatieve nevenactiviteiten op de betreffende percelen. De ontsluitende wegen kunnen het bescheiden programma goed verwerken, zeker in verhouding tot het gebruik als agrarisch bedrijf.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit wijzigingsplan stelt de functiewijziging en indirect de vervangende nieuwbouw van een woonhuis voor, waarbij de ambitie bestaat voor drie extra eenheden voor recreatief gebruik. Hiervoor is geen toename van het bouwvolume aan de orde. Het plan kan daarmee niet worden aangemerkt als een nieuwe verstedelijking. De behoefte voor de drie recreatieappartementen blijkt uit het gemeentelijk beleid.

### **Conclusie**

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Dit plan voorziet in een functiewijziging en herstel van een sterk verwaarloosde situatie. Daarbij wordt recht gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

### **Verordening Romte Fryslân 2014**

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van landelijk gebied, maar ligt wel aangrenzend aan het stedelijk gebied. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

In het landelijk gebied worden in principe geen mogelijkheden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen. Wel kunnen vrijkomende gebouwen worden gebruikt voor wonen en verblijfsrecreatie of een combinatie daarvan. De verordening staat het gebruik van een voormalige boerderij voor meerdere woningen niet in de weg. Vervanging van een karakteristiek gebouw hiervoor is alleen mogelijk wanneer de bouwtechnische en functionele staat van een gebouw zodanig slecht is dat doelmatig hergebruik daarvan redelijkerwijs niet reëel is. Hiervan is in dit geval sprake.

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. Hiervoor hanteert de gemeente de beddenboekhouding, waaraan het initiatief getoetst is.

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd.

#### **Conclusie**

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Toekomstvisie TS25**

In de Toekomstvisie van Terschelling voor 2025 zijn drie pijlers geformuleerd: bouwen aan een krachtige samenleving met een duurzame economie in een waardevolle omgeving. Wat betreft wonen is de topprioriteit om voldoende woningen voor starters en jonge gezinnen te kunnen aanbieden. Daarnaast wil Terschelling bij nieuwbouw prioriteit geven aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling energiezuinig of zelfs energie-neutraal moet zijn. De vervangende nieuwbouw, waarbij de bestaande karakteristiek wordt behouden, maar duurzaamheid aanzienlijk verbetert, sluit hier naadloos op aan.

#### **Toeristische Toekomstvisie Terschelling**

In januari 2007 is de Toeristische Toekomstvisie Terschelling door de raad vastgesteld. In deze visie is de toeristisch-recreatieve koers tot 2016 weergegeven in de vorm van beleidsdoelstellingen en actiepunten. Deze koers wordt nog altijd gevolgd. Ten aanzien van ruimtelijk relevante ontwikkelingen geeft de nota aan dat het in een woning mogelijk moet zijn om recreatieappartementen te realiseren. Dit heeft zijn vertaling gekregen in het geldende bestemmingsplan, waarop in dit wijzigingsplan wordt aangesloten.

#### **Woonvisie Terschelling**

In 2017 is er een woonvisie voor de gemeente Terschelling opgesteld door KAW. Deze visie loopt van 2017 tot en met 2021 met doorkijk naar 2025, gebaseerd op de Toekomstvisie TS25. In de woonvisie wordt de huidige woningmarkt omschreven als onbereikbaar voor starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen, omdat de vierkante meterprijs een van de hoogste in Nederland is. Daarnaast zijn de wachtlijsten in de sociale huursector lang, waardoor weinig doorstroming in de woningmarkt zit. Daarom ligt de prioriteit voor de eerste jaren bij het realiseren van starterswoningen en doorstroomwoningen, zoals de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd. Daarnaast wordt in de woonvisie benadrukt dat de inpassing van nieuwe woningen moet passen binnen de Welstandsnota of een voor de locatie op te stellen beeldkwaliteitsplan.

#### **Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling**

De Woonvisie beschrijft de urgentie: voor wie, wat, hoe en in welke aantallen kan er gebouwd worden. Het Uitvoeringsprogramma geeft aan waar en wanneer er in potentie woningen gerealiseerd kunnen worden. Om de in de Woonvisie opgenomen woningbouw te realiseren wordt ge-

zocht naar bouwlocaties die daarvoor in potentie geschikt zijn of lijken te zijn. In het Uitvoeringsprogramma wordt de match gemaakt tussen de in de Woonvisie aangegeven behoefte en potentiële bouwlocaties. Dit wordt gedaan door een bandbreedte te bepalen voor concrete toevoegingen (nieuwbouw/transformatie vastgoed). Deze is opgenomen in de navolgende tabel.

Toevoegingen (nieuwbouw/transformatie bestaand vastgoed) woningvoorraad 2017-2021 doorkijk 2025									
Doelgroep	Band breedte	Goedkoop		Betaalbaar		Markthuur/vrije kavels/ projectmatig/particulieren/dorpen Huur€ 600-€ 900, koop tot € 250.000			Opmerking
		Huur < € 150.000	Koop < € 150.000	Huur € 414-€710	Koop < € 200.000				
		Huur < € 414	Koop < € 150.000	Huur	Koop	Markthuur	Particuliere invullocaties	Projectmatig	
Jongeren en starters inclusief 1 persoonshuishoudens, hele lage inkomens	50 - 70	40	20						1
Starters boven 23 jaar en doorstromers	40 - 50			15	10		15	10	2
Doorstromers	45 - 70					30	30	10	3
Beschermd wonen	(6 - 8)	6 - 8							
Specifieke doelgroepen - seizoenpersoneel - zorg/ouderen	(100 - 150)	120		10					4
Totalen	135-190	40 (128)	20	25	10	30	45	20	

Dit plan maakt in beginsel geen nieuwe woningen mogelijk. De vervangende nieuwbouw van een boerderij met daarin een bedrijfswoning wordt daarom niet gezien als toevoeging. Wel worden drie appartementen in het achterste deel van de boerderij beoogd. In de planregels is een afwijkingmogelijkheid opgenomen om binnen het woonbeleid en de Beleidsregels Nieuwe Woningen de boerderij te gebruiken voor meer dan één woning. Door de ligging in de landelijke omgeving, net buiten Midsland, zullen de appartementen vooral aanspreken voor starters boven 23 jaar en doorstromers, in de categorie 'betaalbaar', huur (€ 414 - € 710). De 3 appartementen vallen dus in deze ruimte van 15 betaalbare huurwoningen.

#### Beleidsregels Nieuwe Woningen (derde herziening)

In de beleidsregels die gelden vanaf 11 januari 2022 is bepaald onder welke voorwaarden de gemeente toepassing kan geven aan de bevoegdheid om in afwijking van de regels in een bestemmingsplan, om een omgevingsvergunning te verlenen voor nieuwe woningen.

Op basis van artikel 3 kan een vergunning worden verleend voor het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, mits:

- a. alle woningen in het woonhuis minimaal een vloeroppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de maatvoering van het woonhuis in overeenstemming is met de bouwregels die daarvoor in het betreffende bestemmingsplan zijn opgenomen;
- c. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- d. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

Het te verbouwen deel van de boerderij heeft een oppervlakte van ongeveer 200 m<sup>2</sup>, dat in 4 delen van 50 m<sup>2</sup> wordt gesplitst. Eén van deze delen krijgt een gemeenschappelijke functie. De drie wooneenheden bestaan uit twee bouwlagen van in totaal dus ongeveer 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, waarmee wordt voldaan aan onderdeel a.

Het woonhuis wordt teruggebouwd op dezelfde locatie als de boerderij en krijgt globaal dezelfde dimensies. Daarmee wordt voldaan aan de bouwregels van de woonbestemming, waarbinnen het gebouw de bestaande hoofdvorm moet worden behouden. Hiermee wordt ook voldaan aan onderdeel b.

Een kavelpaspoort is een advies dat tot stand komt door specifieke werkwijze (zie Uitvoeringsprogramma Woonvisie), met als doel een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke onderbouwing van initiatief, dat gebruikt kan worden voor de ruimtelijke onderbouwing van een aanvraag omgevingsvergunning. Dit kavelpaspoort wordt opgesteld in het kader van de concrete bouwaanvraag.

Tot slot is in deze paragraaf getoetst aan het uitvoeringsprogramma. De ruimte (stand) binnen de daarin genoemde bandbreedte is door de gemeente getoetst.

Geconcludeerd wordt dat, hoewel het beleid is bedoeld voor het verlenen van omgevingsvergunningen, er met het toevoegen van drie appartementen voor permanente bewoning, wordt voldaan aan de herziene beleidsregels voor nieuwe woningen. Daarmee wordt deze ontwikkeling ruimtelijk en beleidsmatig aanvaardbaar geacht.

#### **Welstandsnota Terschelling 2008**

De Welstandsnota is aanvullend op de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Maatvoeringen en criteria uit de nota zijn in die zin richtinggevend voor de wijze waarop met de in het bestemmingsplan geboden ruimte dient te worden omgegaan. De gemeentelijke Welstandsnota (mei 2008) geeft aan alle gebieden binnen de gemeente, op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang, een bepaalde kwaliteit. Daaraan zijn gebiedsgerichte welstandscriteria gekoppeld.



Het plangebied valt onder het deelgebied 2, het poldergebied met buurtschappen en verspreide bebouwing. Het gebied wordt gekenmerkt door het open poldergebied met daarin de buurtschappen, waaronder Kinum, en verspreide losse bebouwing. Naast woningen en agrarische gebouwen is er een beperkt aantal recreatief in gebruik zijnde gebouwen. Al met al een gevarieerd beeld. De bebouwing vertegenwoordigt globaal genomen een historisch tijdsbeeld, waarbij overwegend traditionele bouwstijlen te herkennen zijn.

De bebouwing is relatief, dat wil zeggen in relatie tot het gangbare bebouwingsbeeld van het eiland, klein tot middelgroot en bestaat overwegend uit één laag met kap. De kapvorm is wisselend. Het zadeldak komt veel voor. De traditionele boerderijen hebben aan de achterzijde een schilddak. De kenmerken van de traditionele bebouwing zijn van groot belang voor de eigen eilander sfeer. Met name in het open poldergebied en de buurtschappen is de bebouwing goed zichtbaar en daarmee van grote invloed op het ruimtelijk beeld. Het beleid is er dan ook op gericht om de traditionele bouwstijlen en de daarbij behorende materialen en kleuren zoveel mogelijk in stand te houden en bij verbouw en nieuwbouw ook bij hedendaagse bebouwing te streven naar harmonie met de eilander bouwtrant.

Het bouwplan voor het nieuwe woonhuis sluit naadloos aan bij het beeld van de huidige boerderij. Hiermee is aangesloten bij de beleidsintentie van de Welstandsnota. Voor de uiteindelijke bouw-aanvraag vindt een toetsing aan de welstandscriteria plaats.

**Conclusie**

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Mer-beoordeling

#### Toetsingskader

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Dit is de enige activiteit waar het plan mogelijk voor in aanmerking komt. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

#### Toetsing

Met dit plan wordt in beginsel een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk gemaakt, waarbij aanvullend de mogelijkheid wordt geboden om in het woonhuis drie recreatieappartementen mogelijk te maken. De ontwikkeling gaat niet gepaard met een toename van bebouwing. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten.

#### Toetsing

Planologisch brengt het plan een verbetering van de milieusituatie teweeg. Het plangebied ligt aangrenzend aan woonpercelen. De wijziging van de bestemming van een grondgebonden agrarisch bedrijf (veehouderij) naar een woonbestemming sluit hier beter bij aan.

De recreatieve functie kent, gelet op de beperkte omvang en de afwezigheid van aanvullende voorzieningen, geen relevante milieubelasting. Deze nevenfunctie sluit bovendien aan bij de nevenfuncties in de omgeving.

Op enige afstand zijn wel twee actieve veehouderijbedrijven aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter tot woningen in een rustige woonomgeving. Het bouwperceel van het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op 65 meter afstand. Echter, het onderhavige woonhuis is al bestemd als bedrijfswoning en is door de tussenliggende woningen, niet de maatgevende woning voor de bedrijven. De agrarische bedrijven zullen hun bedrijfsvoering afgestemd moeten hebben op bestaande woningen, waarmee in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijven niet worden belemmerd. Er is daarmee sprake van een verantwoorde milieuzonering.

### **4.3 Geluid (wet geluidhinder)**

#### **Toetsingskader**

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige 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 gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

#### **Toetsing**

De wegen in Kinum vallen binnen een 30 km/uur-zone. De nabijgelegen wegen hebben bovendien geen doorgaande verkeersfunctie, maar zijn uitsluitend bedoeld voor de afwikkeling van verkeer vanuit Kinum. Daarmee is een hoge geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï uitgesloten. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van verkeer in de omgeving.

### **4.4 Externe veiligheid**

#### **Toetsingskader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

#### **Toetsing**

Uit de risicokaart blijkt dat in of direct nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook ligt het plangebied niet in het invloedgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

## 4.5 Verkeer en parkeren

### Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen en parkeernormen uit CROW uitgave 381.

### Toetsing

De verkeersafwikkeling vindt in principe plaats via de bestaande inrit op de Tuinweg en op de weg Kinnum. De weg Kinnum heeft voldoende breedte voor het passeren van twee auto's. De Tuinweg moet een ondergeschikte route zijn, gericht op langzaam verkeer. De wegen zijn voldoende overzichtelijk en hebben een lage verkeersintensiteit. De drie recreatiewoningen hebben op basis van een verkeersgeneratie van 2,7 mvt/etmaal per eenheid maximaal 8 verkeersbewegingen tot gevolg. Dit aantal is verwaarloosbaar op de omliggende wegen. Er is voor de ontsluiting van drie recreatieappartementen geen aanpassing van de verkeerssituatie nodig.

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor de (recreatie)woningen minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het terrein is voldoende ruimte om voor 8 auto's een parkeerplaats aan te leggen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen. In de regels van dit wijzigingsplan is een regeling opgenomen die dit waarborgt.

## 4.6 Ecologie

### Toetsingskader

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 Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

In het kader van dit wijzigingsplan en de beoogde activiteiten in het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1.

### Toetsing: gebiedsbescherming

#### *Natura 2000-gebieden*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. Wel ligt direct achter de dijk, op 175 meter afstand ten zuiden van het plangebied, het Natura 2000-gebied de Waddenzee. Daarnaast is het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling van belang. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer ten noorden van het plan. Dit laatste gebied is gevoelig en overbelast wat betreft stikstofdepositie.

In algemene zin geldt dat de functiewijziging geen significante effecten heeft op de verstoring, versnippering, betreding en verontreiniging van de natuurgebieden. Het gebruik als veehouderij heeft voor de natuur een grotere impact dan alleen een woonfunctie met een kleinschalige recreatieve voorziening. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

De natuurtoets concludeert dan ook dat de uitvoering van het plan niet leidt tot strijdigheid met de Wet natuurbescherming aangaande de gebiedsbescherming van Natura2000. Dezelfde conclusie geldt overig ook indien er in de toekomst voor wordt gekozen de appartementen aan te bieden voor permanente bewoning.

#### *Stikstofdepositie*

Het plan heeft in de praktijk een gunstig effect op de stikstofdepositie in de duinen. Omdat het bedrijf inmiddels beëindigd is, kan de veestapel niet worden gebruikt als interne salderingsbron. Wel kan verondersteld worden dat het vervangen van de boerderij als woonhuis, door een nieuw en duurzaam gebouw geen bijdrage levert aan de stikstofemissie en dus depositie. Het nieuwe woonhuis moet gasloos uitgevoerd worden, waarmee er geen sprake is van gebouwgebonden emissies. Wel heeft de kleine toename van verkeer (op basis van de CROW kentallen 8 mvt/etmaal) mogelijk een effect.

In tegenstelling tot hetgeen is genoemd in paragraaf 5.1.2 van de natuurtoets is tijdelijk uitstoot van de aanlegfase niet vrijgesteld. Kort na oplevering is een uitspraak van de Raad van State hieromtrent bekend gemaakt. Voor de aanlegfase kan op basis de opgave van een aannemer uitgegaan van 81 uren machineinzet, waarbij wordt uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit is gebaseerd op ervaringscijfers en informatie van verschillende typen machines. Dit komt neer op in totaal 1.215 liter diesel. Dit is inclusief de sloop, wat in de praktijk naar verwachting nog dit jaar plaatsvindt en waarbij de bouw in een ander jaar plaatsvindt.

De 8 mvt/etmaal in de gebruiksfase zijn hierbij opgeteld en gelden als uitgangspunt voor het vervoer van klein materieel en personeel in de aanlegfase. Dit komt neer op 2.920 mvt/jaar licht verkeer en 20 zware vrachten.

De gebruiksfase en aanlegfase overlappen mogelijk gedeeltelijk in een jaar, daarom zijn deze in één berekening gecumuleerd. Uit de uitgevoerde stikstofberekening blijkt dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. De berekening is samen met de opgave van de machineinzet, opgenomen in bijlage 1. Op basis daarvan kan worden aangenomen dat geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

*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 het NNN. Het deel van het plangebied dat voor wonen wordt bestemd maakt geen deel uit van het NNN. De aangrenzende agrarische gronden zijn een beheergebied binnen het NNN. Omdat geen ingrepen in het NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit het NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

**Toetsing: soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming verbiedt het aantasten van verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Het plangebied is een erf. Hier kom mogelijk algemene soorten voor, waarvoor de zorgplicht geldt. Het terrein vertegenwoordigt geen hoge ecologische waarde.

In het kader van de natuurtoets heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht om de ecologische potenties te beoordelen. Tijdens de uitvoering van deze quickscan is onderzocht of de locatie wordt gebruikt door vleermuizen als kraamkolonie of als voortplantingslocatie. Dit heeft geen waarnemingen opgeleverd. Kraamkolonies, voortplantingsplekken en overwinteringsplekken van vleermuizen ontbreken. De bestaande bebouwing op de kavel wordt niet door vleermuizen als onderkomen gebruikt. Op Terschelling komen drie soorten vleermuizen regelmatig voor, namelijk laatvlieger, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Alleen van de eerste twee soorten is voortplanting op Terschelling bekend. Daarbij maakt de laatvlieger vooral gebruik van verwaarloosde gebouwen en schuren, terwijl de gewone dwergvleermuis daarnaast ook gebruik maakt van holten in bomen. Van enkele andere soorten vleermuizen zijn losse waarnemingen bekend, maar voortplanting is nooit vastgesteld. Waarschijnlijk betreft het incidentele zwervers. Tijdens het bezoek is geen enkele vleermuis aangetroffen. De boerderij en de bijgebouwen worden niet door vleermuizen als onderkomen gebruikt. Er is ook geen bomenbestand op de kavel aanwezig dat aan de gewone dwergvleermuis een onderkomen kan aanbieden. Omdat de locatie in de huidige staat geen onderkomen biedt aan vleermuizen en ze ook niet zijn waargenomen, wordt de conclusie getrokken dat er geen vleermuizen zitten. Dit impliceert tevens dat een uitgebreid onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen volgens het protocol van de groene bureaus niet nodig is.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving komen geen andere strikt beschermde soorten voor. Er is geen populatie aanwezig van de rugstreeppad of van de zandhagedis. Er zijn geen groeiplaatsen aanwezig van de groenknolorchis. De conclusie is dat de uitvoering van het plan geen bedreiging is voor strikt beschermde soorten daar ze niet voorkomen. Er is wat betreft de strikt beschermde soorten bij uitvoering van het plan geen sprake van strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

Het is niet nodig een ontheffing van de Wnb aangaande de soortenbescherming aan te vragen bij de Provincie Fryslân. In ieder geval moet voor activiteiten binnen het plangebied de zorgplicht worden nageleefd. Deze houdt in dat alles moet worden gedaan of gelaten om schade aan planten en dieren te voorkomen.

## 4.7 Bodemkwaliteit

### Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

### Toetsing

Uit informatie die bekend is bij de gemeente (Bodemloket), is op de locatie eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen milieuhygiënische belemmeringen gebleken. In het kader van de herbouw van de boerderij is wel een verkennend bodemonderzoek nodig. Het is namelijk niet uit te sluiten dat door het agrarisch bedrijf enige lokale verontreinigingen zijn ontstaan. De uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is hiermee niet in het geding.

## 4.8 Watertoets

### Toetsingskader

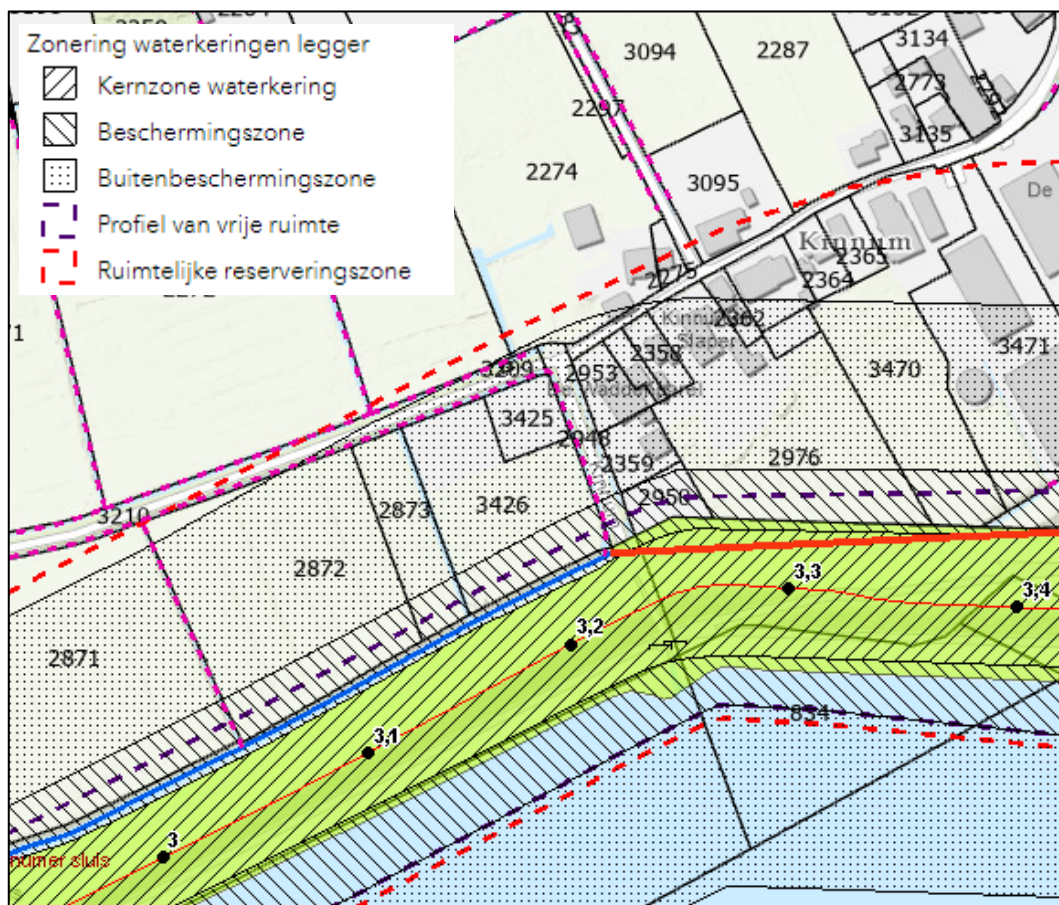
Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het wijzigingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. De uitkomst is dat de normale procedure moet worden gevolgd. Dit komt omdat de boerderij en de wierschuur worden herbouwd/hersteld in een beschermingszone van een primaire waterkering. Deze zone is aangeduid op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Verder loopt er een rioolpersleiding door de westzijde van het plangebied. In dit deel van het plangebied vinden geen ontwikkelingen plaats en blijft de bestaande beschermende regeling binnen de dubbelbestemming van toepassing.

De uitgangnotitie geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. De watertoets is opgenomen in bijlage 3.

### Waterveiligheid

#### *Primaire waterkering*

Ten zuiden van het plangebied ligt de primaire waterkering. Langs deze kering zijn verschillende beschermings- en reserveringszones aanwezig, waarbinnen beperkingen gelden. Deze zones zijn weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment legger Wetterskip Fryslân

Het plan ligt voor een deel in de ruimtelijke reserveringszone en voor een klein deel in de buitenbeschermingszone. De ruimtelijke reserveringszone is bedoeld om te voorkomen dat langs de dijk ontwikkelingen plaatsvinden die een toekomstige dijkversterking belemmeren. De grens van deze zone ligt over de boerderij. Aangezien in het plan alleen wordt gebouwd op een plek die al is bebouwd, resulteert de uitvoering van het plan niet in een belemmeringen voor dijkversterking.

De beschermingszones zijn bedoeld om te voorkomen dat er ingrepen in het invloedgebied van de kering gebeuren die de waterkerende werking kunnen ondermijnen. Op basis van de Keur van het Wetterskip geldt dat in deze zones een watervergunning nodig is voor diverse ingrepen. Op basis van de algemene regels bij de keur geldt een aantal vrijstellingen per zone. In de buitenbeschermingszone zijn beperkte afgravingen en het bouwen van een bouwwerk uitgesloten van de vergunningplicht. Voor de plannen zal op basis van de regeling uit het bestemmingsplan wel een advies van het Wetterskip gevraagd moeten worden (op basis van artikel 29, lid 29.1.3 van het bestemmingsplan).



## **Voldoende/schoon water**

### *Waterafvoer/berging*

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied en 200 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied.

In dit geval is er niet of nauwelijks sprake van een toename van verharding. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande verhardingen. Een toename van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> is in redelijkheid uitgesloten.

### *Ruimtelijke adaptatie*

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak te minimaliseren en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Tot slot adviseert Wetterskip Fryslân in haar vooroverlegreactie dat bij aanleg van een kelder deze tot het maaiveld waterdicht aan te leggen om grondwateroverlast situaties in de kelder te voorkomen. Hiermee wordt bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden.

### *Waterkwaliteit*

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Hiermee wordt bij de uitvoering rekening gehouden.

### *Afvalwater en regenwatersysteem*

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekopeld op de aan te leggen waterberging.

**Vervolg**

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

**4.9 Archeologie****Toetsingskader**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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.

**Toetsing**

Het plangebied ligt deels in een gebied dat in het geldende bestemmingsplan onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is gebracht. Het gaat om een gebied dat op basis van de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) van de provincie is aangemerkt als 'steven naar behoud'. Dit betreft de historische kern en terp van Kinum. Het bestemmingsplan regelt dat hier geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ter vervangen van bestaande gebouwen, waarbij de uitbreiding van het bestaande oppervlak niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag zijn. Ook voor andere werken in de bodem die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld en groter zijn dan 50 m<sup>2</sup> gelden beperkingen. Wanneer de ingrepen buiten deze vrijstellingen vallen, is een archeologisch onderzoek nodig.

Voor dit plan worden geen ingrepen voorgesteld buiten de bestaande bouwcontouren. De dubbelbestemming blijft ongewijzigd van kracht, waarmee de archeologische resten voldoende zijn beschermd. Het plan is binnen deze mogelijkheden uitvoerbaar. Wanneer toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Vanuit de archeologie bestaan geen belemmeringen voor het plan.

**4.10 Cultuurhistorie****Toetsingskader**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit

maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

#### **Toetsing**

Volgens de Cultuur Historische Kaart (CHK) zijn de Waddeneilanden aangewezen als aardkundig waardevol gebied. De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaats vinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende krekken. Daarnaast is Kinnum als nederzetting aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Dit is een wegdorp, met een bijbehorende kenmerkende structuur. Het plan stelt een functiewijziging voor, waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de genoemde structuren. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk naar het aspect cultuurhistorie.

### **4.11 Luchtkwaliteit**

#### **Toetsingskader**

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

#### **Toetsing**

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in de omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Dit plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### **4.12 Planologische zones**

#### **Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

#### **Toetsing**

Door het westelijk deel van het plangebied loopt een rioolleiding. Deze is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan onder een dubbelbestemming gebracht.

## 5 Juridische regeling

### 5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### 5.2 Toelichting op de regels

Voor dit plan geldt dat de regels van de bestemmingen van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd van toepassing blijven, met inachtneming van de aanvullingen in de regels van dit wijzigingsplan. Het toekomstig woonperceel krijgt de bestemming 'Wonen' (artikel 20 van het bestemmingsplan). Het westelijk deel, dat in gebruik is als ponyweide, behoudt de bestemming 'Agrarisch', maar dan zonder de aanduiding voor een agrarisch bouwperceel. Verder zijn er artikelen opgenomen voor de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool', 'Waarde – Archeologie' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. Omwille van de leesbaarheid is de inhoud van de regels van artikel 20 in dit wijzigingsplan overgenomen. Voor de overige regels wordt verwezen naar het bestemmingsplan *Buitengebied Polder*.

#### **Agrarisch**

De bestemming 'Agrarisch' biedt ruimte voor grondgebonden agrarisch gebruik en cultuurgrond, met daarbij het behoud van de waarden van het gebied. Er zijn geen aanduidingen van toepassing, waarmee alleen bouwmogelijkheden bestaan voor erfafscheidingen tot 1,5 meter hoogte.

#### **Wonen**

In de bestemming 'Wonen' zijn mogelijkheden voor woonhuizen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen eventueel in combinatie met een vrij beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieappartement', zijn de recreatieappartementen mogelijk.

Binnen de woonbestemming geldt dat het hoofdgebouw, het woonhuis, zich binnen het bouwvlak moet bevinden. Voor de goot- en bouwhoogtes moet in principe aangesloten worden bij de bestaande maatvoering, waarvan via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken. Ook voor de dakhelling moet bij de bestaande situatie worden aangesloten. Echter is deze bij de huidige boerderij zodanig laag, dat hiermee niet kan worden voldaan aan het Bouwbesluit. Daarom is een goot- en bouwhoogte van 3,50 en 8,70 meter opgenomen. De dakhelling moet tussen 45 en 55 graden zijn. Daarmee wordt aangesloten bij het bouwplan en bij de karakteristiek van de huidige boerderij.

Voor bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 40 m<sup>2</sup> mag zijn, dan wel de bestaande oppervlakte. Op basis van deze regeling kan de wierschuur worden hersteld.

Een aandachtspunt is dat bijgebouwen ten minste een meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel in het verlengde daarvan, moeten worden gebouwd. Voor hoeksituaties is ook hiervan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend in hoeksituaties, waarbij het bijgebouw tenminste achter één van de naar de weg gekeerde gevels of het verlengde daarvan is gesitueerd. Hieraan wordt voldaan, de wierschuur ligt achter de boerderij ten opzichte van de Tuinweg. Daarom kan ook deze vergunning worden verleend op basis van het wijzigingsplan.

Tot slot is in de regels een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om het woonhuis onder voorwaarden te gebruiken voor meer dan één woning. De toetsing aan deze voorwaarden is al opgenomen in deze toelichting, maar hiervoor zal te zijner tijd een aparte afweging gemaakt moeten worden.

#### **Leiding - Riool**

De gronden die onder de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' vallen zijn mede bestemd voor een rioolleiding, met een belemmerde strook ter breedte van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool'. Voor gebouwen en ingrepen in de bodem is een vergunning nodig, waarbij advies gevraagd moet worden van de leidingbeheerder.

#### **Waarde - Archeologie**

De gronden die onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' vallen, zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden. Voor gebouw en bodemingenrepen groter dan 50 cm en dieper dan 30 cm is een vergunning nodig, waarbij archeologisch onderzoek moet worden ingediend. Herbouw van gebouwen waarbij de uitbreiding kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> is hiervan vrijgesteld, waarmee de uitvoering van dit wijziging is vrijgesteld van onderzoek.

#### **Vrijwaringszone – dijk**

De gronden die onder de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' vallen, zijn tevens bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering. Voor gebouwen en ingrepen in de bodem is een vergunning nodig, waarbij advies gevraagd moet worden van het Wetterskip Fryslân.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen worden in ieder geval voorgelegd aan het Wetterskip en provincie Fryslân. Het Wetterskip heeft per mail geadviseerd rekening te houden met het waterdicht uitvoeren van kelders. De gevraagde passage is opgenomen in de waterparagraaf.

De provincie is per brief gereageerd. Hierin is aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van enkele opmerkingen:

#### *Afwijken meerdere woningen*

Er is een afwijking in de regels opgenomen ten behoeve van het realiseren van meerdere woningen in één bouwvolume. Hiermee kan worden ingestemd. Wel wordt geadviseerd in de voorwaarden een koppeling te leggen met een door de provincie geaccordeerd woningbouwprogramma.

*Antwoord: Er in de regels is opgenomen dat de toename van het aantal woningen moet passen binnen het door de provincie geaccordeerde Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling en de Beleidsregels Nieuwe Woningen.*

#### *Recreatieappartementen*

Met de motivering dat in het plan voldoende rekening is gehouden met de stabilisatie van de totale recreatiedruk kan de provincie instemmen. De motivering is echter afgestemd op het toestaan van maximaal 3 recreatieappartementen. Daarom wordt geadviseerd om in de planregels dit maximum vast te leggen.

*Antwoord: In de regels is opgenomen dat er ten hoogste 3 recreatieappartementen zijn toegestaan.*

### *Archeologie*

De provincie kan niet instemmen met het standpunt dat bij vervangende nieuwbouw archeologisch onderzoek niet nodig is. Ook ter plaatse van bestaande gebouwen kunnen wel degelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Ik adviseer u nader in overleg te treden met de Provinciaal Archeoloog om nader te beoordelen of onderzoek in dit geval nodig is of dat dit gemotiveerd achterwege kan blijven. Verder adviseert de provincie om een dubbelbestemming op te nemen om de verwachtingswaarde te beschermen.

*Antwoord: Naar aanleiding van de overlegreactie heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de provinciaal archeoloog. Deze geeft aan dat de ingreep zoals bedoeld in FAMKE is afgestemd op de erfgoedwet kijkt, waarin slopen ook als een ingreep wordt gezien. Het is van belang te weten hoeveel er gesloopt wordt, bijvoorbeeld tot de fundering of ook onder de grond. Dit zou nader onderbouwd moeten worden en besproken met de provinciaal archeoloog.*

*Voor de herbouw van de boerderij zal de bestaande fundering verwijderd worden. Op dezelfde plek komt de nieuwe fundering (met een afwijking van 20 m<sup>2</sup>). De gemeente maakt zelf keuzes over de uitvoering van de Erfgoedwet en maakt daarbij gebruik van de FAMKE als advieskaart. Hiervan is een vertaling gemaakt in het geldende bestemmingsplan. In het wijzigingsplan is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen die de archeologische waarden op basis van FAMKE beschermd. Deze regeling vraagt geen archeologisch onderzoek voor dit specifieke plan.*

*Bovendien sluit de nu opgenomen regeling aan bij de voorwaarden uit de Verordening Romte. De verordening stelt in de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden, zoals aangegeven op de Famke. Op welke wijze het plan hiermee rekening houdt is beschreven in paragraaf 4.9. In het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied is hierover al een keuze gemaakt. Daar kan dit wijzigingsplan niets aan veranderen. Juridisch wordt hiermee voldaan aan de voorwaarden uit de Verordening Romte. FAMKE geeft slechts een onderzoeksadvies.*

*De provinciaal archeoloog geeft naar aanleiding van voorgaande tekst aan dat alleen onderbouwd afgeweken kan worden van de adviezen uit de FAMKE en dat dit kan door aan te tonen op welke wijze tijdens de uitvoering van het werk de archeologisch bescherming is verzekerd of dat wordt aangetoond dat de verstoring beneden de 50 m<sup>2</sup> blijft.*

*Als antwoord hierop wordt meedeelt dat de bevoegdheid voor de bescherming van archeologie in de bestemmingsplannen bij de gemeente ligt en de keuzes over hoe om te gaan met archeologische verwachting in het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan zijn vastgelegd. Dit wijzigingsplan blijft binnen de kaders van dat bestemmingsplan. Op basis van deze vastgestelde regeling wordt geconcludeerd dat de kans op het aantasten van ongeroerde archeologische waarden met de uitvoering van dit plan als zodanig laag wordt beschouwd, dat het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk is, omdat (met uitzondering van minder dan 50 m<sup>2</sup>) de bodem al is geroerd door*

*bouwactiviteiten. Als er bij ingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt een wettelijke meldingsplicht. Daarmee is de archeologie tijdens de werkzaamheden beschermd.*

*Op deze manier is naar de mening van de gemeente in voldoende mate beschreven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden, zoals aangegeven op de Famke*

#### *Landschappelijke inpassing*

De provincie adviseert de gemeente om een landschappelijk inpassingsplan te laten opstellen en de uitvoering hiervan te borgen in de planregels.

*Antwoord: Dit wijzigingsplan is in de basis opgesteld teneinde de vervangende nieuwbouw van een boerderij mogelijk te maken. Het wordt niet noodzakelijk geacht hiervoor een landschappelijk inpassingsplan te eisen, omdat er geen extra bouwmogelijkheden worden geboden. In geval van transformatie naar meerdere woningen is er ten opzichte van de huidige situatie mogelijk wel een ruimtelijke impact. Hiervoor moet een kavelpaspoort worden opgesteld, wat de ruimtelijke kwaliteit voldoende borgt. Dit is één van de voorwaarden van de afwijkingsbevoegdheid, namelijk het voldoen aan de Beleidsregels Nieuwe Woningen.*

#### *Cultuurhistorie*

De provincie merkt op dat de boerderij en de (oorspronkelijke) wierschuur qua aard en schaal kenmerkend zijn en als zodanig de identiteit van het dorp bepalen. Uit oogpunt van het behoud van cultuurhistorische waarden zou het daarom mooi zijn als de oude boerderij gehandhaafd kan blijven. Ik adviseer u te beoordelen of het behoud alsnog een optie zou kunnen zijn.

*Antwoord: Het behoud van de oude boerderij zou mooi zijn, maar is niet mogelijk gebleken. Op dit moment is de boerderij, dit betreft het schuur gedeelte, in zeer slechte staat. In het dak zijn een aantal sporen doorgerot en zijn, op sommige plekken, de dakpannen op de vloer van de deel terecht gekomen. Het is op dit moment onverantwoord het schuur gedeelte te betreden zonder voldoende beschermingsmiddelen. Daarnaast is de constructieve draagconstructie door lekwater en houtworm op een groot aantal plaatsen aangetast. De buitenwanden zijn halfsteens. Dit metselwerk verkeert in slechte staat en vertoont scheuren door diverse verzakkingen. Het woonhuis is niet geïsoleerd en ook bij de kapconstructie is slecht een houten dakbeschot met zachtboards plafonds. De woning voldoet op geen enkele wijze meer aan de eisen van deze tijd.*

#### *Stikstof*

De provincie adviseert een AERIUS-berekening te maken met behulp de nieuwe AERIUS Calculator en de resultaten af te stemmen met het team Groene Regelgeving van de provincie.

*Antwoord: De berekening is geactualiseerd. De aangepaste berekening is opgenomen in bijlage 2.*



*Natuurinclusief bouwen*

In de Omgevingsvisie 'De Romte Diele' wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. De provincie vraagt hiermee rekening te houden in het ontwerp.

*Antwoord: De gemeente heeft geen beleid op dit gebied vastgesteld, maar moedigt het principe van natuurinclusief bouwen ook aan. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van de 40-punten checklist, waarnaar de provincie verwijst.*

**Inspraak**

De direct belanghebbenden, in dit geval direct omwonenden, zijn bij de voorbereiding van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Het plan wordt, gelet op de geringe maatschappelijk impact, niet ter inzage gelegd voor inspraak.

**Zienswijzen**

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het wijzigingsplan kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie gereageerd op de AERIUS-berekening en op de toetsing van het aspect archeologie aan de FAMKE. Deze reactie wordt gezien als een aanvulling op de overlegreactie. Hierop is de passage onder 'vooroverleg' aangevuld en is het onderdeel 'stikstofdepositie' in paragraaf 4.6 aangevuld met een opgave van de machine-inzet. Daarop is ook de berekening iets bijgesteld.

De uitkomsten van de ter inzagelegging worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan.

**Vaststelling***Ambtshalve wijzigingen (goot- en bouwhoogte, bouwvlak)*

De goot- en bouwhoogte van de boerderij zoals in het ontwerp wijzigingsplan opgenomen, zijn niet haalbaar gebleken. Daarom is de goothoogte aangepast van 3,1 naar 3,5 meter en de bouwhoogte van 7,5 meter naar 8,7 meter. Daarnaast is gebleken dat het bouwvlak, dat is afgestemd op de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), marginaal afwijkt van de ingemeten situatie, waarop het bouwplan is gebaseerd. Dat betekent dat het bouwvlak rondom het woonhuis gedeelte (oostzijde) aan de oost- en westzijde een 80 tot 100 cm is verruimd en aan de noordzijde met een meter is verkleind.

*Collegebesluit*

Het college van burgemeester en wethouders besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Voorgesteld wordt om het wijzigingsplan met de hiervoor beschreven ambtshalve wijziging vast te stellen. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### **Financiële haalbaarheid**

Dit plan stelt een functiewijziging voor, waarvoor voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan de orde zijn. De initiatiefnemer heeft aangegeven over voldoende financiële middelen te beschikken voor de uitvoering van dit plan.

#### **Grondexploitatie**

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturings­mogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatie­plan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatie­plan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)­bouw­categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Omdat met dit wijzigingsplan geen nieuw hoofdgebouwen mogelijk worden gemaakt (de boerderij is een bestaand hoofdgebouw), is de exploitatieregeling niet van toepassing. De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.