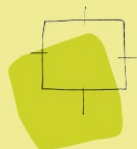


bestemmingsplan
Badhotel Midsland aan
Zee

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Badhotel Midsland aan Zee

vastgesteld 30-09-2026

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	8
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
1.5 Tussenuitspraak/bestuurlijke lus AbRvS en reparatie bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleid	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Regionaal beleid	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	27
4.2 Bedrijfshinder	28
4.3 Bodemkwaliteit	29
4.4 Ecologie	30
4.5 Externe veiligheid	32
4.6 Geluidhinder	33
4.7 Luchtkwaliteit	33
4.8 Verkeer en parkeren	34
4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
4.10 Waterparagraaf	35
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Algemene bestemmingen	39
5.3 Afzonderlijke bestemmingen	39
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
Bijlagen bij de toelichting	45
Bijlage 1 Coördinatiebesluit	47
Bijlage 2 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State	69
Bijlage 3 Landschappelijke inpassing	81
Bijlage 4 Nut en noodzaak Ontwikkeling Badhotel Midsland	87
Bijlage 5 Onderzoek bezoekersprofielen Friese Waddeneilanden	119
Bijlage 6 Advies Hûs en Hiem	129
Bijlage 7 Advies Hûs en Hiem 2022	133

Bijlage 8	Archeologisch onderzoek	137
Bijlage 9	Bodemonderzoek	143
Bijlage 10	Natuurwaardenonderzoek	149
Bijlage 11	2021 Quicksan Badhotel Midsland aan Zee	235
Bijlage 12	Vvgb Provincie Fryslân	243
Bijlage 13	Stikstofdepositieonderzoek	253
Bijlage 14	Positieve weigering provincie Fryslân	277
Bijlage 15	Wateradvies	283
Bijlage 16	Correspondentie Rijkswaterstaat	289
Bijlage 17	Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee	297
Bijlage 18	Raadsbesluit	337
Regels		341
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	343
Artikel 1	Begrippen	343
Artikel 2	Wijze van meten	347
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	349
Artikel 3	Horeca	349
Artikel 4	Natuur	351
Artikel 5	Waterstaat - Waterkering	353
Hoofdstuk 3	Algemene regels	355
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	355
Artikel 7	Algemene bouwregels	357
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	359
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	361
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	363
Artikel 11	Overige regels	365
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	367
Artikel 12	Overgangsrecht	367
Artikel 13	Slotregel	369
Bijlagen bij de regels		371
Bijlage 1	Indeling horecabedrijven	372
Bijlage 2	Bouwtekening	374

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van het badhotel Midsland aan Zee, zoals beoogd op het perceel Midsland aan Zee 459a te Midsland. Het perceel is in eigendom van Staatsbosbeheer en in erfpacht gegeven aan de initiatiefnemer. Er zijn plannen voor de oprichting van een klein hotel met 23 kamers (totaal 54 bedden) en een restaurant van 200 m² bvo (totaal 80 stoelen). Van het restaurant wordt 150 m² bvo benut ten behoeve van niet-hotelgasten en 50 m² voor de hotelgasten. Staatsbosbeheer is op de hoogte van de beoogde ontwikkeling van het hotel en stemt hier mee in.

1.1.1 Achtergrond planvoornemen

Op 28 mei 2013 heeft de (toenmalige) initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van een restaurant met hotelappartementen. Voor het planvoornemen is op 30 juni 2014 van rechtswege een omgevingsvergunning verleend. Bij besluit van 13 juli 2016 heeft de gemeente Terschelling naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan van de (toenmalige) initiatiefnemer een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie. Het gewijzigd bouwplan heeft met name betrekking op een gewijzigde inpandige indeling van het bouwplan; aan het uiterlijk van het bouwplan zijn geen wijzigingen aangebracht en er is geen sprake van constructieve wijzigingen. Er is sprake van kleinere aanpassingen aangezien er geen constructieve wijzigingen plaatsvinden en het grootste deel van de wijzigingen wordt bereikt door het (ver)plaatsen van binnenwanden. Tevens is geen sprake van een ingrijpende wijziging van de planologische uitstraling, aangezien niet aannemelijk is dat er veel meer mensen in het hotel/restaurant zullen verblijven dan op grond van het eerdere bouwplan. Er worden weliswaar meer kamers gecreëerd maar daardoor komen de vergaderzalen te vervallen. Het besluit van 13 juli 2016 betreft dan ook een wijziging van ondergeschikte aard ten aanzien van de vergunning verleend op 30 juni 2014.

De raad van de gemeente Terschelling heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening Natuurgebieden vastgesteld. De verleende vergunningen zijn getoetst aan de beheersverordening Natuurgebieden. Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3723, is bepaald dat:

1. de vergunning van rechtswege verleend op 30 juni 2014 geacht wordt niet te zijn verleend;
2. alle hierop volgende besluiten van 7 augustus 2015 en 13 juli 2016 zijn vernietigd;
3. de beheersverordening Natuurgebieden ter plaatse van het badhotel onverbindend is verklaard.

Door het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan voor deze locatie wordt een passend ruimtelijk kader voor de voorgenomen ontwikkeling geboden.

Het voorliggende bestemmingsplan wordt daarnaast gebruikt om de gronden aan de noord- en westzijde van het beoogde hotel te bestemmen voor 'Natuur', conform het huidige gebruik ter plaatse. Daar de bovengenoemde gerechtelijke uitspraak ook betrekking had op deze gronden, ontbreekt hier momenteel eveneens een passend planologisch-juridisch kader. Voorliggend bestemmingsplan fungeert derhalve ook als herstelbesluit voor deze gronden.

1.1.2 Toepassen coördinatieregeling

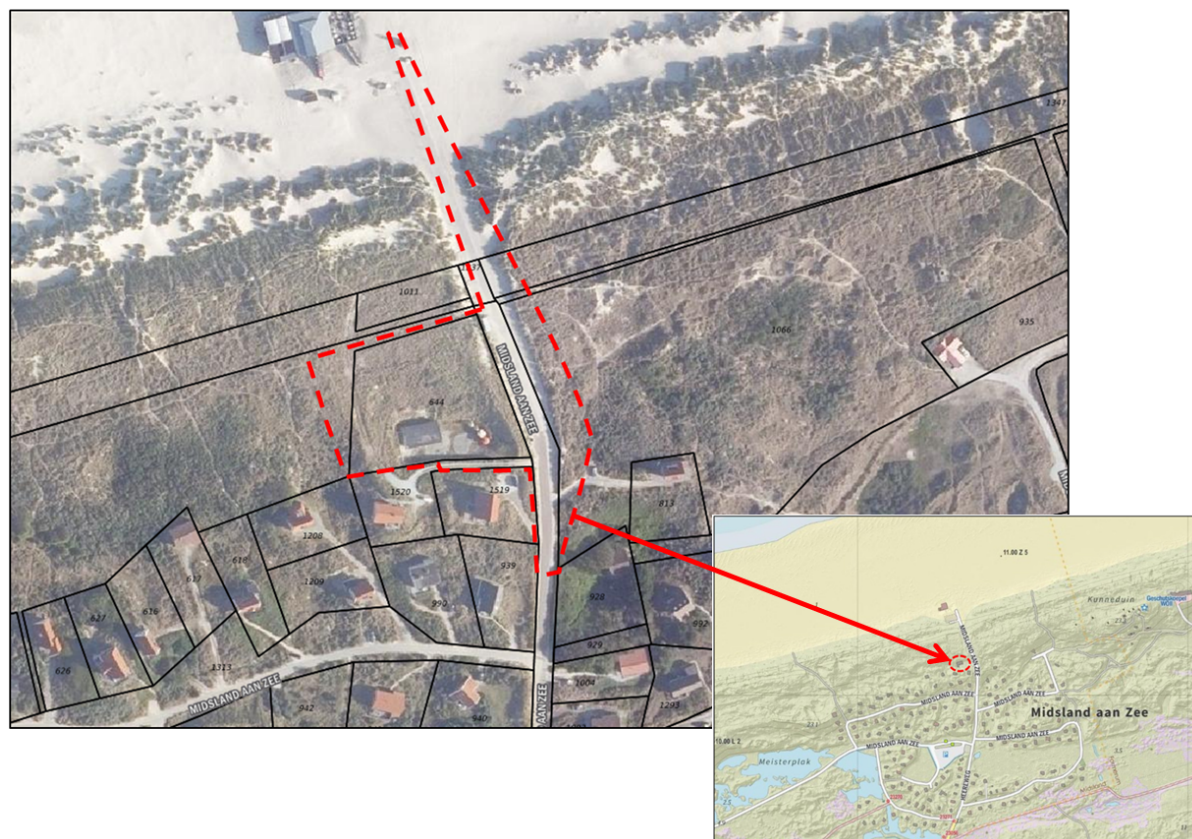
Uit onderzoek ter voorbereiding van het bestemmingsplan komt naar voren dat toepassing van de coördinatieregeling de meest geëigende weg is om het plan tot uitvoering te brengen. Op 26 september 2017 heeft de raad besloten om de coördinatieregeling ex. artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren. Het raadsbesluit is opgenomen in Bijlage 1.

Met toepassing van de coördinatieregeling wordt de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd. Dit heeft als voordeel dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan een ieder duidelijk is hoe de bebouwing er uit komt te zien. Er is dan immers ook al

een omgevingsvergunning aangevraagd. Dit leidt tot een versnelling van de procedure. In de gecoördineerde procedure staan de burger en initiatiefnemer centraal. De besluitvorming is als het ware rond hen opgebouwd: de bekendmakingen, inspraak en het beroep vinden telkens gecombineerd plaats. Hierbij is het bestemmingsplan zodanig opgesteld, dat het naadloos aansluit op het bouwplan.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Midsland aan Zee 459a te Midsland en een deel van de gronden ten noorden en westen van dit perceel. Het betreft een op dit moment grotendeels onbebouwd gebied ten noorden van de recreatiewoningen in Midsland aan Zee. Er staat uitsluitend een voormalig bijgebouw. Het gaat om de kadastrale percelen: gemeente Terschelling, sectie E, percelen 644 en deels de percelen 1467, 1520, 1237, 1238, 1347 en 1066. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal aangegeven.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Als geldend planologisch regime voor het plangebied geldt het volgende:

- Als bestemmingsregels gelden de bepalingen zoals opgenomen in het Bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986;
- Voor de overige regels geldt de Beheersverordening Natuurgebieden, zoals vastgesteld op 23 september 2014.

Volledigheidshalve wordt hier verwezen naar de gerechtelijke uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3723, opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Op de planlocatie van het badhotel bestaat op grond van het bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 de mogelijkheid van een restaurant-hotel. Hier wordt met voorliggend bestemmingsplan op voortgegaan, waarbij de concrete invulling van die planologische rechten nu worden ingevuld met de voorgenomen bouw van het badhotel.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en het planvoornemen.
- In hoofdstuk 3 wordt het relevante rijksbeleid, provinciale en gemeentelijke beleid behandeld.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten waar bij het opstellen van ieder ruimtelijk plan rekening moet worden gehouden.
- In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de juridische aspecten van dit bestemmingsplan gegeven.
- In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid.

1.5 Tussenuitspraak/bestuurlijke lus AbRvS en reparatie bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan werd door de raad van de gemeente Terschelling in eerste aanleg vastgesteld op 28 september 2022. Hiertegen werd door verschillende belanghebbenden beroep ingesteld bij de AbRvS. Bij tussenuitspraak/bestuurlijke lus (202300921/1/R3) van 20 mei 2026 is appellant Stichting Ons Schellingerland en anderen op onderdelen in het gelijk gesteld, waarbij de AbRvS de gemeente een termijn van 26 weken na verzending van de uitspraak heeft gesteld als mogelijkheid voor herstel van het plan.

De AbRvS heeft de raad met betrekking tot het bestemmingsplan opgedragen (in rechtsoverweging 37) om de gebreken als omschreven in rechtsoverweging onder 27 middels bestuurlijke lus te herstellen. Dit gelet op hetgeen wat onder 24.1 en 24.3 is overwogen, waarbij het bestemmingsplan in strijd met artikel 3:2 van de Awb is vastgesteld, voor zover het artikel 3.2.2 onder a van de planregels betreft en het feit dat niet is uitgesloten dat bouwwerken ter plaatse van de horecabestemming ten behoeve van meer dan één horecabedrijf worden gebruikt.

Gelet op voorgaande is ervoor gekozen om voor de gevraagde borging in de bestemming 'Horeca':

- Artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving) onder a als volgt aan te passen:

*"bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van **één horecabedrijf** horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4", zoals bedoeld in Bijlage 1 behorende bij deze regels 'Indeling horecabedrijven';"*

- Artikel 3.2.2 (bouwregels met betrekking tot gebouwen en overkappingen) als volgt aan te passen:

"Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

*a. **"er per bestemmingsvlak zullen **mogen** uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf worden gebouwd;"***

- De specifieke gebruiksregels als volgt in artikel 3.3 aan te vullen met een extra regel onder g:

"het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Horeca' voor meer dan één horecabedrijf, als bedoeld in lid 3.2.2 onder a".

Hiermee wordt voldaan aan het herstellen van de bij tussenuitspraak van de AbRvS geconstateerde omissie. Het herziene ruimtelijk plan dat hierbij voorligt, is hierom opnieuw ter vaststelling aan de raad aangeboden. Alleen op vorengenoemde punten wordt het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld.

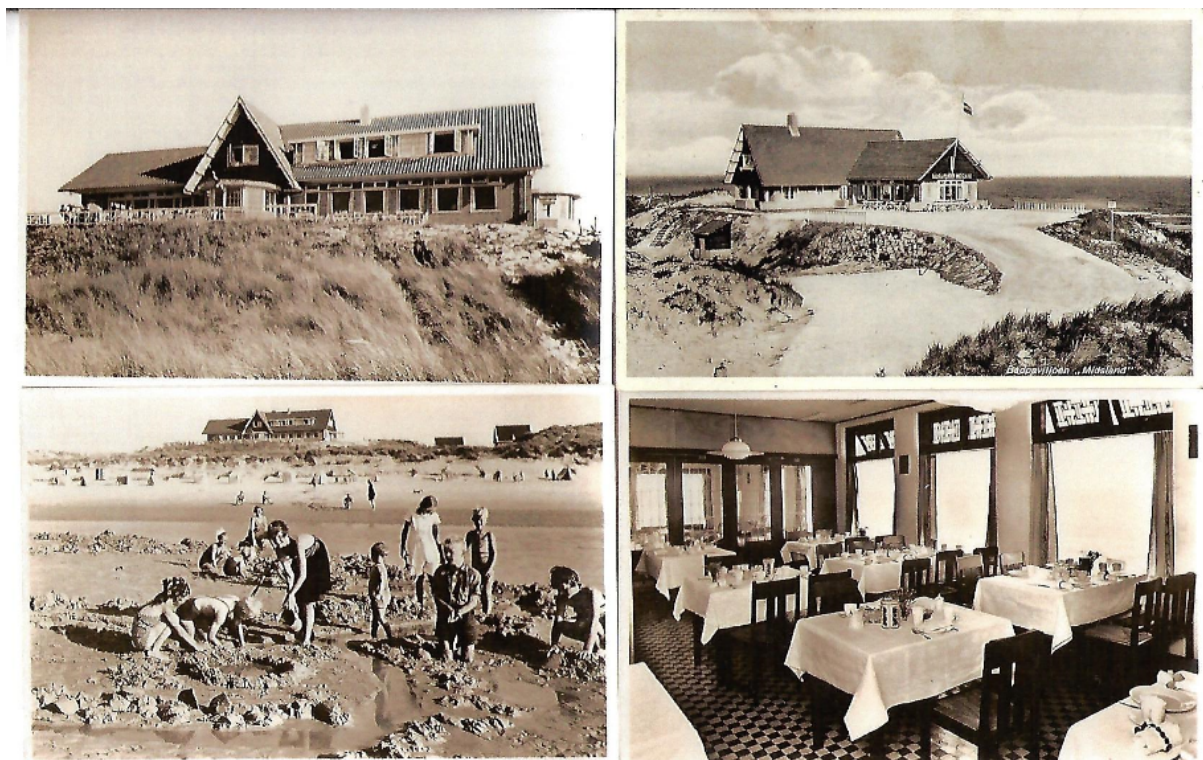
Met de hiervoor genoemde aanpassingen wordt voldaan aan de instructie met betrekking tot het onderdeel bestemmingsplan, zoals aangewezen in rechtsoverweging 37 van de AbRvS bij tussenuitspraak van 20 mei 2026. Met vorenstaande wijzigingen mag worden geconcludeerd dat het geconstateerd gebrek in het besluit van de raad bij 28 september 2022 voldoende is hersteld.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt direct ten noorden van Midsland aan Zee in het duingebied direct ten westen van de strandopgang Midsland aan Zee. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de strandopgang. Aan de zuidwest- en zuidzijde van het plangebied grenst het plangebied aan recreatiewoningen in de duinen. Ten westen van het plangebied ligt open duingebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de zeereep met voor de eerste duinenrij het strandpaviljoen 'De Branding'.

In het verleden was er in het plangebied een badhotel gevestigd. Onderstaand historisch fotomateriaal geeft een impressie van de ruimtelijke invulling van destijds. Op de foto's staat het badpaviljoen Midsland, zoals het eruit zag in 1935. Op last van de Duitse bezetters is het badpaviljoen in 1943 afgebroken.



Figuur. Historisch fotomateriaal badhotel

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit duingrasland. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een vervallen gebouw van 1 verdieping met bakstenen muren en een plat dak. Om het gebouw is verharding aanwezig in de vorm van bestrating en asphalt. Het gebouw ligt in een laagte die aan de noord- en oostzijde wordt begrensd door een duinhelling en aan de west- en zuidzijde door een muur van betonplaten. De opgaande beplanting in het plangebied beperkt zich tot enkele vlierstruiken. Bomen of permanent oppervlaktewater ontbreken binnen het plangebied.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied, gezien vanuit het zuidoosten (fotomateriaal 13 juli 2017)

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de nieuwbouw van een klein hotel met restaurant in Midsland aan Zee. Het hotelconcept is gestoeld op het idee van een trendy en modern designhotel dat luxe en exclusiviteit ademt op 4 sterren niveau. De sfeer van het eiland en het strand zijn een belangrijk thema bij de inrichting, en duurzaamheid staat voorop bij de bouw en het uiteindelijke gebruik van het hotel. Er komt geen gasaansluiting; alles gaat elektrisch en de verwarming vindt plaats middels een (lucht)warmtepomp in de berging. Om energiebesparend te zijn, wordt het dak van de berging voorzien van zonnepanelen.

Het nieuwe hotel past qua uitstraling bij de kleinschaligheid die de identiteit van Terschelling typeert. Het hotel bevindt zich nadrukkelijk in het hogere segment van de markt en krijgt ruime kamers met luxe voorzieningen van topkwaliteit. Met de designinrichting beoogt het hotel zich te onderscheiden van de bestaande hotels op Terschelling en rekent het erop enige mate van exclusiviteit te verwerven.

Hotelgasten worden bijvoorbeeld, mede met het oog op stikstofdepositie, bij de veerboot met een elektrische bus van het badhotel opgehaald. Ook met het openbaar vervoer vanaf de veerboot is het hotel overigens verder goed te bereiken, vanwege de ligging nabij de strandopgang en ontsluitingsweg. De bushalte in Midsland aan Zee bevindt zich op geringe loopafstand van de locatie. Het hotel zal daarnaast voorzien in fietsverhuur. Mindervalide gasten wordt toegestaan het badhotel met de auto te bezoeken. De eigen parkeerplaats wordt afgesloten door middel van een slagboom. De exploitant van het hotel verstrekt pasjes aan gasten met een beperking waarvoor deze parkeerplaats bedoeld is. Voor het overige, zoals voor externe bezoekers van het restaurant, wordt uitgegaan van bezoek per fiets of te voet. De bushalte bevindt zich op 250 meter afstand.

In totaal worden daarvoor 8 parkeerplaatsen aangelegd. Voor het overige, zoals externe bezoekers van het restaurant, wordt uitgegaan van bezoek per fiets (of te voet).

De locatie aan de Noordzeekust van Midsland geeft het hotel daarnaast een uniek en onderscheidend karakter. De ligging boven op de duinen geeft het badhotel een geweldig uitzicht over de duinen, het strand en de zee. De strand- en eilandbeleving van deze locatie is dan ook bijzonder hoog. De ligging naast een strandopgang leidt ook tot een uitstekende toegang naar het strand.

De locatie kent bovendien een bijzondere historie. Al in het verre verleden was op deze locatie een badpaviljoen gevestigd. In de oorlog werd het toenmalig badpaviljoen afgebroken door de bezetters. Rondom de locatie zijn nog de nodige bunkers uit die tijd bewaard gebleven, vaak verbouwd tot recreatiewoningen. Dit maakt dat de omgeving de nodige houvast biedt om een verhaal rondom het hotel te creëren (storytelling).

2.2.1 Programma

Het nieuw te realiseren Badhotel Midsland aan Zee bestaat concreet uit:

- 19 tweepersoonskamers;
- 4 vierpersoonskamers;
- 375 m² restaurant, magazijn, keuken en toiletgroep. Hiervan is circa 200 m² bezoekersruimte.

Een deel van de overnachtingsgelegenheid wordt geschikt gemaakt voor mindervaliden. Dit gaat om 5 kamers en in totaal 16 bedden. Het restaurant is bedoeld voor de gasten van het hotel, maar ook toegankelijk voor andere bezoekers.

Op basis van uitgevoerd behoefteonderzoek wordt uitgegaan van 6.900 hotelovernachtingen per jaar. Afgerond zijn dat 19 hotelgasten per weekdag.

2.2.2 Toekomstige vormgeving / architectuur

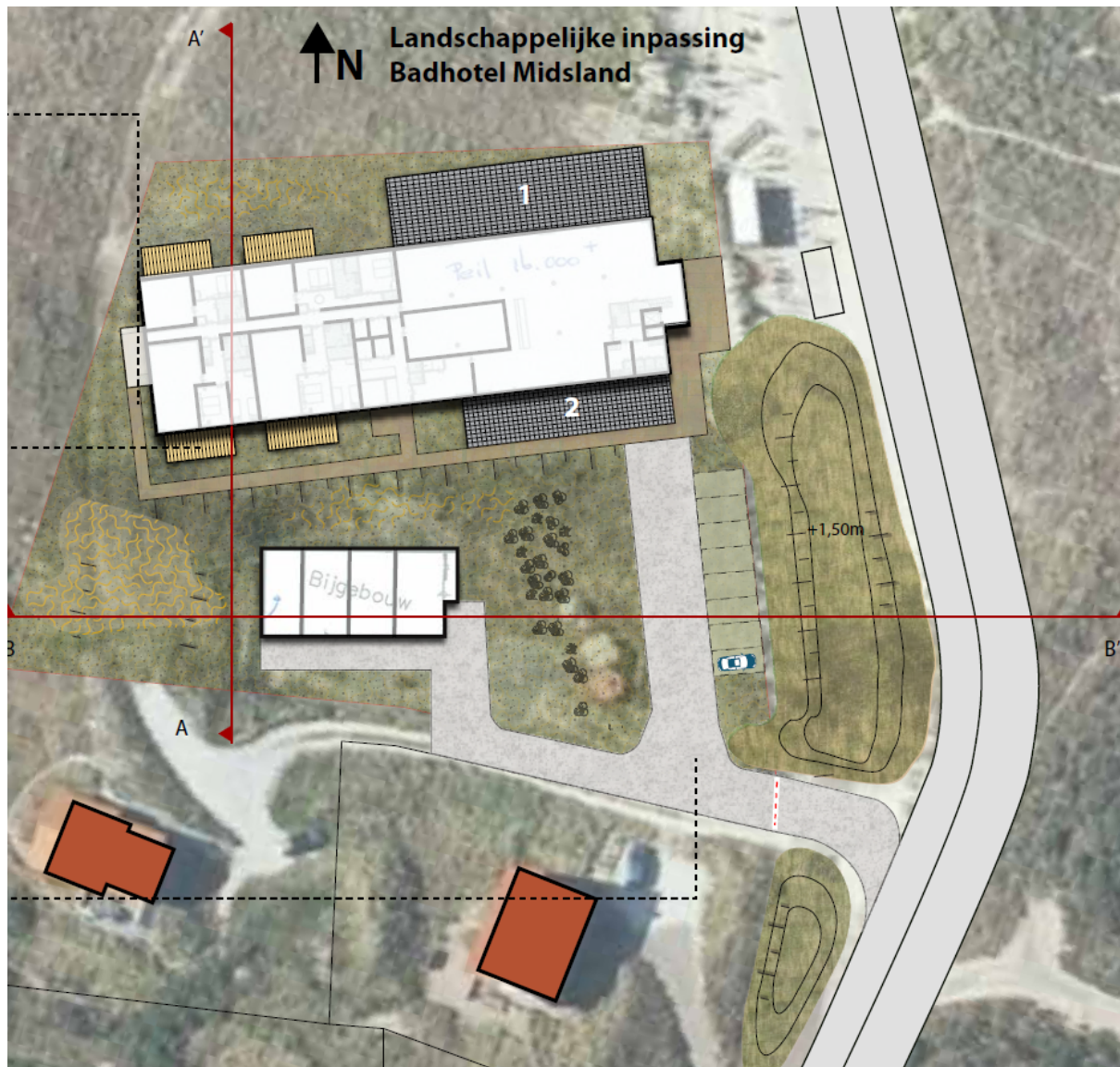
Het badhotel wordt vormgegeven als gebouw met drie bouwlagen. Het restaurant en een deel van de kamers worden op de begane grond gesitueerd. Op de eerste en tweede verdieping worden de overige kamers gerealiseerd. In onderstaande figuur is de beoogde bebouwing weergegeven.



Figuur 3. Weergavetoekomstige bebouwing

Het bestaande gebouw aan de zuidzijde van het plangebied zal worden gesloopt, omdat dit niet geschikt is voor gebruik in de toekomst. Op vrijwel dezelfde locatie wordt een nieuw bijgebouw gebouwd, dat zal worden gebruikt als berging voor de horeca van het hotel.

Op onderstaande situatietekening is de toekomstige inrichting weergegeven. Er worden 8 parkeerplaatsen aangelegd. Hotelgasten worden met elektrisch vervoer van en naar de boot gebracht.



Figuur 4. Situatietekening terrein inrichting (bron: BügelHajemaAdviseurs, 2021)

Tevens kan de bestaande parkeerplaats in Midsland aan Zee op ruim 250 meter ten zuiden van het plangebied door restaurantbezoekers worden gebruikt. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden ingepast met een nieuwe duinwal. Deze en een meer zuidelijk gelegen duinwal worden aangelegd als onderdeel van de verlegging van de strandopgang Midsland aan Zee. Hiervoor is op 29 april 2015 reeds vergunning verleend, waardoor dit geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan en bijbehorende procedure.

Het hotel wordt toegankelijk via de bestaande inrit aan de zuidoostzijde van het plangebied die bij uitvoering van het plan verbreed wordt.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

De inrichting van het badhotel en het omliggende terrein moet zoveel mogelijk aansluiten bij het beeld van de duinen zoals deze zich qua reliëf en beplanting in de laatste duinenrij voordoen.

Uitgangspunten die betrokken zijn bij de landschappelijke inpassing zien op:

- een afwisselende hoogteligging;
- het niet aanbrengen van beplanting dan wel beplanting aanbrengen in de vorm van helmgras en duindoorn (op basis van het uitgevoerde natuurwaarden onderzoek).

Bij de noodzakelijke verharding wordt zoveel mogelijk gewerkt met terughoudende kleuren (grijze klinkers, vergrijzend hout, schelpen) passend in de duinsfeer. Bij de noodzakelijke verharding wordt waar mogelijk (parkeervakken) gewerkt met doorlatende verharding. De strandopgang wordt geflankeerd met hoogteverschillen, juist hoog genoeg om de parkerende auto's voor wandelaars uit het zicht te onttrekken.

In de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de omliggende natuurwaarden. Het NNN binnen het plangebied vormt een onderdeel van een zeer groot aaneengesloten NNN-gebied van vele vierkante kilometers, dat praktisch het hele duingebied van Terschelling beslaat. Het duingebied binnen het plangebied is aangewezen als beheertype N08.02 Open duin. Het beheertype Open duin omvat een afwisseling van stuivend zand, duingrasland, helmduinen en laag struweel, zoals duindoornstruweel. Het beheertype Open duin is van belang voor veel planten- en diverse diersoorten. Zoals uit het natuurwaardenonderzoek blijkt, kenmerkt het plangebied zich door een relatief soortenarme vegetatie waarin met name helmgras voorkomt. Her en der in het plangebied komen ruigtekruiden voor. Dit is ook zichtbaar op andere plaatsen nabij de bebouwing van Midsland aan Zee en is vermoedelijk het gevolg van grondverstoring in het verleden en van verwildering van tuinplanten. De kenmerkende vegetatietypen van schrale bodem ontbreken grotendeels in het plangebied. Zeldzame, beschermde en/of kenmerkende plantensoorten van het open duin ontbreken dan ook in het plangebied. Omdat met het planvoornemen slechts een klein deel van het helmgras verdwijnt is in de landschappelijke inpassing alleen met deze soort rekening gehouden. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij de huidige landschappelijke en natuurlijke kenmerken.

Het bovenstaande is verwerkt in een inrichtingsschets, die als Bijlage 3 bij de voorliggende toelichting is opgenomen. Om te waarborgen dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3, lid 3.3 onder c. De verplichting houdt in dat de landschappelijke inpassing uiterlijk zes maanden na het gereed zijn van de bouw van het hotel met restaurant moet zijn gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

"Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"

Wat betreft het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, gaat het om het algemene kader ten aanzien van de inrichting van de ruimte voor wonen, werken, verkeer, recreatie, natuur en water. Dit ruimtelijk beleid van het Rijk is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 van kracht is geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland middels:

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

Het Rijk schenkt vertrouwen en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

De drie bovengenoemde doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Eén van die belangen is 'ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling'. In het kader van de waterveiligheid beschermt het Rijk de primaire waterkeringen (dijken, dammen, kunstwerken en duinen) en het kustfundament. Primaire waterkeringen bieden, in combinatie met de hoge gronden, bescherming tegen overstroming vanuit de buitenwateren (de wateren waarvan de waterstand direct beïnvloed wordt bij stormvloed of hoge waterstanden van de grote rivieren, het IJsselmeer, het Markermeer en de zee). De staat van de primaire keringen wordt in een meerjaarlijkse toetsing in beeld gebracht. In het Deltaprogramma worden de opgaven voor de primaire keringen voor de korte en lange termijn inzichtelijk gemaakt. Het beleid om de hoogte van het kustfundament te laten meegroeien met de zeespiegelstijging door zand toe te voegen wordt doorgezet. Daarbij wordt zo veel mogelijk gebruikgemaakt van de natuurlijke dynamiek van het zandige systeem van de kust (zandbewegingen door golven, stroom, wind). Om dit systeem integraal te kunnen beheren, wordt het kustfundament ruimtelijk beschermd met een 'ja, mits', 'nee tenzij'-regime. De bescherming van de primaire waterkeringen en het kustfundament is geborgd in het Barro.

Het planvoornemen is niet in strijd met nationale belangen uit de SVIR. In navolgende wordt dit nader uitgewerkt aan de hand van de regels zoals opgenomen in het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Een structuurvisie is een beleidsstuk zonder bindend karakter voor lagere overheden. Om naleving van de SVIR te kunnen afdwingen, is besloten tot de vaststelling van algemene regels. De algemene regels zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In het Barro zijn onder titel 2.5 regels opgenomen in relatie tot de Waddenzee en het Waddengebied. Het Barro schrijft voor dat een plan geen inbreuk mag doen op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee. Het plangebied is wel onderdeel van het Waddengebied, maar niet van de Waddenzee. In het Waddengebied geldt op grond van artikel 2.5.12 dat voor nieuwe bebouwing in het stedelijk gebied de maximaal toelaatbare bouwhoogten dienen aan te sluiten bij de hoogte van de bestaande bebouwing en buiten het stedelijk gebied dient de aard of de functie van nieuwe bebouwing te passen bij de aard van het omringende landschap.

Daarnaast geldt op grond van artikel 2.5.6 dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het Waddengebied, dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van het bestaand gebruik of bestaande bebouwing en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten. Met deze reden is voor het bestemmingsplan een landschappelijke inpassing opgesteld. Hiervoor zijn de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit geanalyseerd en aan de hand daarvan is een inrichtingsplan opgesteld. Hiermee worden negatieve effecten op de kwaliteiten voorkomen.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van deze toelichting.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het kustfundament. De bescherming van het kustfundament is eveneens op nationaal niveau geregeld, onder titel 2.3 van het Barro. In artikel 2.3.4 is vastgelegd dat voor "gronden waarop een primaire waterkering ligt of die de functie van primaire waterkering hebben, of beschermingszones, een bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament,
- het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering."

Het bestemmingsplan heeft voor een deel betrekking op gronden van de primaire waterkering of de beschermingszone van deze kering. Het betreft de gronden met de bestemming 'Natuur' waarbinnen geen bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Hiermee ontstaat geen spanning met de primaire kering of de beschermingszone daarvan. Figuur 5 laat zien dat de landwaartse grens van zowel het Waterstaatswerk (oranje) als de beschermingszone (paars) aan de noordzijde van het plangebied lopen. Gezien de passende bestemming 'Natuur' hebben voorgenoemde regels uit het Barro geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen. De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied wordt voor het overige besproken in de waterparagraaf (4.10).



Figuur 5. Ligging primaire waterkering t.h.v. het plangebied (bron: Rijkswaterstaat, 2018)

Het planvoornemen is uitvoerbaar binnen de regels uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uiteraard moet bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen allereerst middels de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden nagegaan of er behoefte is en of de ruimtevraag, indien de behoefte hieraan bestaat, kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied, voordat buitenstedelijk wordt gebouwd. Hierop wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.

Per 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2 Bro), ten einde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en leegstand te voorkomen. Het uitgangspunt van de ladder is dat pas wanneer herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Voordat de ladder wordt doorlopen, is het nodig na te gaan of het planvoornemen een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Voorliggend planvoornemen voorziet in de realisatie van een hotel met restaurant. Dit is een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder-toets: het hotel met restaurant wordt als accommodatie voor leisure (verblijfsrecreatie) gezien als overige stedelijke voorziening.

Of er ook sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hangt af van de huidige functie op het perceel en de maximale bebouwingsmogelijkheden die met het geldend planologisch regime worden geboden. Voor het geldende planologische regime wordt verwezen naar paragraaf 1.3 van deze toelichting. Kort gezegd

mag er op basis van het geldende plan een restaurant-hotel worden gebouwd. Hiermee is binnen het plangebied reeds een stedelijke functie toegestaan. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor moet de laddertoets worden doorlopen en uit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik de behoefte aan de ontwikkeling worden onderbouwd.

BEHOEFTE AAN DE ONTWIKKELING

Door Van der Reest Advies is onderzoek gedaan naar de nut en noodzaak van de ontwikkeling van het Badhotel Midsland aan Zee. Hiervoor is gekeken naar het gemeentelijke beleid op recreatief gebied en landelijke trends in de hotelmarkt. Vervolgens is aan de hand van het jaarlijkse bezoekersonderzoek de bezoeker van Terschelling in beeld gebracht. Op basis van leefstijlen zijn zowel het hotelaanbod als de bezoekers ingedeeld. De confrontatie tussen vraag en aanbod heeft in beeld gebracht dat de blauwe (comfortabel en luxe) en paarse (sportief en avontuurlijk) doelgroepen kansrijk zijn voor het nieuwe badhotel. Het Badhotel Midsland aan Zee wil zich als kleinschalig designhotel in het hoge segment van de markt een passend aanbod bieden voor deze doelgroepen. Berekening van de marktruimte laat zien dat er op Terschelling behoefte is aan 39 extra hotelkamers (voor 2 personen) voor de blauwe doelgroep. Het badhotel valt met 23 kamers ruimschoots binnen deze marktruimte. Voor de paarse doelgroep blijkt geen aanbod aanwezig op Terschelling, terwijl ook hiernaar wel vraag bestaat. Er is derhalve behoefte aan de ontwikkeling van het badhotel. Het onderzoeksrapport van Van der Reest is opgenomen in Bijlage 4.

Om de vraag naar het badhotel in regionaal perspectief te zetten, is door Van der Reest eveneens onderzoek gedaan naar de verschillen in doelgroepen op de Friese Waddeneilanden. Dit onderzoek is gerapporteerd in het rapport 'Onderzoek bezoekersprofielen Friese Waddeneilanden', zoals opgenomen in Bijlage 5. Uit het onderzoek komt naar voren dat er behoorlijke verschillen bestaan tussen de bezoekers van de vier eilanden. Opvallend is dat enerzijds de bezoekers van Ameland en Schiermonnikoog betrekkelijk veel overeenkomsten vertonen en anderzijds dat ook geldt voor de bezoekers van Terschelling en Vlieland. Deze laatste eilanden trekken een oudere doelgroep die met een kleinere groep (veel stellen) de eilanden bezoekt. Het gemiddeld bestedingspatroon van deze doelgroepen ligt hoger dan op de twee andere eilanden. Uit deze kenmerken volgt dat de bezoeker aan deze eilanden veel meer het profiel van hotelgasten hebben. Dit wordt bevestigd door de cijfers van Vlieland. Bijna de helft van alle gasten op dit eiland verblijft in een hotel. Bijzonder is dat op Terschelling slechts 21% van de gasten in een hotel verblijft. Een conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat dit te maken heeft met een achterblijvend aanbod van hotels op Terschelling. Dit sluit aan bij de in het eerdere onderzoek geconstateerde marktruimte voor het Badhotel.

BOUWEN BUITEN BESTAAND STEDELIJKE GEBIED

In het Nut en Noodzaak-onderzoek van Van der Reest is eveneens de geschiktheid van de locatie voor het hotel meegenomen. De locatie is immers een van de belangrijkste succesfactoren van een recreatiebedrijf. In het horecabeleid van de gemeente wordt aangegeven hoe de horecagelegenheden, waaronder ook de hotels, zijn verspreid over het eiland. De meeste horecagelegenheden zijn gelegen aan de Wadden- en polderkant van het eiland. Dit geldt ook voor de hotels. Het aanbod aan de Noordzeekust is zeer beperkt. Juist door zich daar te vestigen kan het hotel onderscheidend zijn ten opzichte van het bestaande aanbod hotels op het eiland, zie ook paragraaf 2.2. Vanwege de unieke locatie kan hierin niet in het bestaand stedelijk gebied worden voorzien. Er kan worden betoogd dat wellicht sprake is van een locatie die ligt binnen het stedelijk gebied. Voor deze benadering is bewust niet gekozen, zodat er een zwaarwegendere motivering is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Het badhotel is beoogd direct ten noorden van de bestaande recreatiewoningen in Midsland aan Zee, waardoor het bestaande recreatiegebied weliswaar wordt vergroot, maar geen nieuw recreatiegebied ontstaat. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend ruimtelijk kader geboden voor deze ontwikkeling. Op grond hiervan kan worden aangegeven dat op de locatie reeds bouwmogelijkheden aanwezig zijn, en de ontwikkeling planologisch gezien niet leidt tot verdere verstedelijking. De locatie is daarmee geschikt voor de oprichting van het nieuwe hotel.

De ladder voor duurzame verstedelijking is vorenstaande voor het planvoornemen doorlopen en de behoefte aan de ontwikkeling is hiermee gemotiveerd.

3.1.3 Nationale Omgevingsvisie (2020)

"Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving"

Vanaf 2022 zal de Omgevingswet in werking treden. Onderdeel daarvan is een visie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) waarvan het definitieve beleidsdocument op 11 september 2020 voor behandeling naar de Tweede Kamer is gestuurd. Met de NOVI neemt het Rijk het voortouw voor een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich op de volgende vier prioriteiten die onderling veel met elkaar te maken hebben en gevolgen hebben voor het inrichten van de fysieke leefomgeving:

1. ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. de steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

1. slimme combinaties maken waar dat mogelijk is;
2. de kenmerken van het gebied centraal stellen;
3. niet uitstellen of doorschuiven.

Vanwege de aanstaande Omgevingswet worden door gemeenten en provincies ook eigen omgevingsvisies opgesteld die meer concreet van toepassing kunnen zijn op voorgenomen plannen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Fryslân (2020)

"De Romte Diele"

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

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

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

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

3.2.2 Grutsk op 'e Romte (2014)

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

3.2.3 Verordening Romte Fryslân 2014 (geactualiseerd 2018)

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

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

De recreatieve druk op de natuur wordt al jarenlang door Staatsbosbeheer in goede banen geleid. Het merendeel van de gasten beleeft het gebied via daarvoor aanlegde paden en voorzieningen zoals uitkijkpunten. Deze regulering/zonering zorgt er voor dat de natuurlijk kwetsbare gedeeltes van het eiland worden ontzien. De realisatie van het badhotel is beoogd op een onbebouwd perceel in Midsland aan Zee, op het drukker westelijk deel van het eiland. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de recreatieve zonering van het eiland. De realisatie van het badhotel leidt hierdoor niet tot problemen voortkomend uit een (geringe) toename van de recreatiedruk.

Het badhotel is beoogd op een perceel direct ten noorden van Midsland aan Zee. Het hotel wordt landschappelijk ingepast met twee nieuwe duinwallen die worden gerealiseerd als onderdeel van de verlegging van de strandopgang Midsland aan Zee. Het perceel bevindt zich deels binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is vastgelegd in de Verordening Romte. Een ruimtelijk plan mag op basis van de Verordening geen activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maken die leiden tot:

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

Bij de bouw van het hotel verdwijnt oppervlakte van het NNN. Of dit leidt tot een significant negatief effect op het NNN door oppervlakteverlies, aantasting van de samenhang van het NNN en aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN is in een separaat rapport uitgewerkt. De effectenbeoordeling NNN Badhotel Midsland aan Zee is opgenomen in Bijlage 10 Natuurwaardenonderzoek. Op grond van deze beoordeling is de conclusie getrokken dat gezien de uitkomst van de inventarisatie natuurwaarden en gezien de geringe aantasting van het NNN (ook in vergelijking met het omringende NNN-gebied), er geen sprake is van een significante aantasting van het NNN, zowel in termen van oppervlakteverlies als in verlies van wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het plan zorgt ook niet voor een toename van versnippering van het NNN, zodat ook geen sprake is

van een significant negatief effect op de samenhang van NNN-gebieden.

Het plangebied is gelegen in het Kustfundament Waddeneilanden (artikel 8.3 Verordening Romte). Uitbreidingen van bestaande bebouwing of nieuwbouw van bebouwing gelegen in het kustfundament kan alleen plaatsvinden als gemotiveerd is dat door de ontwikkeling geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament. Of sprake is van geen belemmeringen wordt bepaald aan de hand van overleg met de waterkeringbeheerder.

Dit overleg heeft plaatsgevonden, zie paragraaf 4.10 en Bijlage 16 Correspondentie Rijkswaterstaat. Uit dit overleg blijkt dat met het planvoornemen geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding en/of versterking van het kustfundament.

Het plan is daarmee niet in strijd met de bescherming van het NNN en het kustfundament zoals genoemd in de Verordening Romte Fryslân.

3.2.4 Omgevingsverordening Fryslân (ontwerp)

In de aanstaande Omgevingsverordening Fryslân staan de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De nieuwe verordening komt voort uit het ingezette beleid in de provinciale omgevingsvisie en vormt de voortzetting van de meeste regels uit diverse provinciale verordeningen met een ruimtelijke werking. Zo vervangt de omgevingsverordening de Wegen- en Vaarwegenverordening, Milieuverordening, Verordening Wet Natuurbescherming, Waterverordening en de huidige Verordening Romte.

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterhuishoudingsplan / Waterbeheersplan 2016-2021

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

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

In dit bestemmingsplan wordt ontwikkelingsruimte geboden. Het bestemmingsplan is in verband met de waterhuishouding voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Het plangebied valt tevens binnen de grenzen van het kustfundament. Het planvoornemen is daarom ook voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Dit wordt in paragraaf 4.10 besproken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie TS 25

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

In de toekomstvisie wordt aangegeven dat de Terschellinger kernwaarde 'authenticiteit' vraagt om ontwikkelingen op Terschelling die passen bij de schaal van de omgeving. Vernieuwing en kwaliteitsverbetering leggen mogelijk een grotere claim op de beschikbare ruimte. Dit is een wankel evenwicht waar de juiste balans in gevonden moet worden. Daarnaast zijn de behoeften van de consument uitgangspunt: of het nu gaat om avontuurlijk vermaak waarin het beleven centraal staat of om authenticiteit en cultuurhistorie. Het aanbod moet daar op aansluiten.

Een beheersbare, selectieve groei van de toeristisch-recreatieve sector moet afgestemd zijn op het sociale draagvlak en de fysieke draagkracht van het eiland. Groei wordt onder andere mogelijk door nieuwe doelgroepen aan Terschelling te binden. Samenwerking met andere Waddeneilanden, ontwikkeling van zorgtoerisme of het organiseren van buitenzomerse activiteiten en evenementen kunnen er voor zorgen dat gasten gedurende een langere periode in het jaar naar Terschelling komen.

Nieuwe horecabedrijven zijn in principe niet toegestaan. Maar aan bedrijven die horeca als ondergeschikte nevenactiviteit wensen wordt ruimte geboden. Dit past bij een kwaliteitsverbetering van het toeristisch product van Terschelling en het bieden van totaalconcepten aan de eilandgasten. Tevens wordt onderkend dat vernieuwing, innovatie en professionalisering van de toeristische en recreatieve sector noodzakelijk is om in te blijven spelen op de behoeften van de eilandgasten.

Het nieuwe badhotel richt zich op de toerist met een leefstijl die gekenmerkt kunnen worden door "comfortabel en luxe" en "sportief en avontuurlijk". Onderzoek wijst uit dat voor deze doelgroepen nog onvoldoende aanbod aanwezig is. Met de realisatie van het nieuwe badhotel wordt getracht een totaalconcept te bieden, zoals toegelicht in paragraaf 2.2. Hierbij is tevens specifiek aandacht is voor mindervaliden. Het hotel wordt ingepast op een locatie die hiervoor al aangewezen is en vindt plaats met respect voor historische en landschappelijke kwaliteiten. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de toekomstvisie TS 25.

3.4.2 Horecabeleid Terschelling (2014)

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van horeca op het eiland is vastgelegd in de nota Horecabeleid Terschelling d.d. 29 januari 2013, gedeeltelijk herzien 24 juni 2014. Het doel van dit beleid is een samenhangend en integraal horecabeleid voor Terschelling voor een periode van 10 jaar. De nota geeft de visie en het beleid van de gemeente weer, gaat in op de toepasselijke regelgeving en fungeert als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

De ambitie in het nieuwe horecabeleid sluit in belangrijke mate aan op het vorige beleid. De doelstellingen worden als volgt geformuleerd:

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

- Goede samenwerking tussen gemeente en ondernemers, gericht op bovenstaande gemeenschappelijke doelen.

Het nieuwe horecabeleid voor Terschelling sluit aan op het algemene uitgangspunt in de Toeristische Toekomstvisie: 'eilander toerisme in symbiose met natuur, landschap, cultuur (historie) en lokale bevolking'. Ook voor de horeca geldt dat het in stand houden van het eigen eilander karakter en de authenticiteit de beste kansen biedt voor een gezonde sector. De landschappelijke en culturele kwaliteiten van het eiland sluiten bij uitstek aan op de kansrijke doelgroepen van de toekomst. Bij deze benadering past een verantwoorde en beheersbare groei.

Op dit moment is er een globaal evenwicht tussen het aantal horecabedrijven en de druk die de aanwezigheid van horeca geeft op het woon- en leefklimaat en de natuur. Ook de ruimtelijke spreiding van de horeca sluit goed aan op de ruimtelijke en functionele zonering van Terschelling (Structuurplan Terschelling voorbij 2000). Gekozen wordt daarom om het aantal horecabedrijven als geheel niet te laten groeien. In een bijzondere situatie kan van dit principe worden afgezien, bijvoorbeeld bij een zeer bijzondere functie of een zeer bijzonder gebouw op een speciale locatie, en als dit ruimtelijk goed inpasbaar is. Daarnaast kan, in geval van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (verkeer, inpassing, omgeving, etc.) verplaatsing van een horecabedrijf (bestemming) plaatsvinden.

In de vigerende bestemmingsplannen bestaat nog planologische ruimte voor de hotelsector. Rekening houdend met het beleidsmatige plafond van het aantal logiesplaatsen kan op een aantal locaties nog een hotel gerealiseerd worden. Het uitblijven van initiatieven hangt enerzijds op het lastig van de grond komen van projecten en anderzijds in zekere zin op een marktverzadiging. Voor het badhotel ligt daarentegen een concreet initiatief klaar dat echter vanwege het ontbreken van een passend ruimtelijke kader nog niet ontwikkeld kan worden. Door in te spelen op specifieke doelgroepen lijkt de markt voor het badhotel bovendien kansrijk.

In het ruimtelijk beleid van de gemeente is de komst van het badhotel zeker niet nieuw, zie hiertoe ook de beschrijving van de achtergrond van het planvoornemen in paragraaf 1.1. De reeds bestemde situatie ter plaatse in het bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 ziet al op de realisatie van een hotel op deze locatie. Hierdoor kan worden gesproken van een juridisch aanwezige horecalocatie. Het badhotel is dan ook reeds meegewogen in de beschikbare planologische ruimte voor de hotelsector en daarmee passend is in het horecabeleid van de gemeente.

3.4.3 Welstandsnota Terschelling 2008

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

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

De welstandsnota beweegt zich binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan

worden gegeven. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels gaan de bestemmingsplanregels voor.

Het plangebied valt binnen 'Deelgebied 1: Natuurgebieden en strandovergangen'. De welstandsnota stelt dat de verspreide bebouwing voor het eiland en het bos- en duingebied een specifiek gegeven is. Als zodanig is de uiterlijke verschijningsvorm van de verschillende gebouwen van waarde. Het uiterlijk van de bestaande gebouwen dient te worden gerespecteerd. Het beleid is gericht op het in stand houden van de verschillende soorten gebouwen, in harmonie met de omgeving. Het plangebied grenst direct aan en vormt een uitbreiding op deelgebied 10 Recreatiewoningen, categorie B Binnenduinrand dat geldt voor Midsland aan Zee. Het beleid voor dit deelgebied is gericht op het in stand houden van een goede ruimtelijke kwaliteit van de recreatiewoningenterreinen. De algemene inrichtingskenmerken, het vrijstaande karakter van de recreatiewoningen en de toepassing van natuurlijke materialen dienen te worden gehandhaafd.

De bouwplannen voor het badhotel waarvoor een aanvraag is ingediend in oktober 2018, zijn beoordeeld door de adviescommissie Hûs en Hiem, zie Bijlage 6. Hûs en Hiem heeft getoetst aan de richtlijnen voor 'Deelgebied 1'. Uit de toetsing blijkt dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Voor dit plan zoals dat ook ter inzage heeft gelegen, heeft de welstandscommissie daarbij ook de impact op de omgeving meegewogen in haar beoordeling. Van "horizonvervuiling" vanwege het uiterlijk ten aanzien van het bouwplan en de situering in de omgeving is op grond daarvan geen sprake.

Er is in navolging op de discussie omtrent de bouwhoogte en de invloed op de omgeving een alternatief bouwplan gemaakt om te kijken of er een lagere bouwhoogte realiseerbaar is en in hoeverre die ook aanvaardbaar is in het licht van het omgevingsbeeld. Met dat bouwplan wordt het hotel ruim 2 m lager (bedraagt nu 10,35 m). De welstandscommissie heeft eveneens positief geadviseerd omtrent dit bouwplan, zie Bijlage 7.

Er liggen nu twee bouwplannen met een bouwhoogteverschil van ruim 2 meter, met beide een positief welstandsadvies. Er is met name gezien de vele zienswijzen die zich richten op de bouwhoogte en de impact van het hotel op de directe omgeving voor gekozen om uit te gaan van het bouwplan met een ruim 2 m lagere nokhoogte. Niet alleen wordt daarmee in zekere mate tegemoet gekomen aan de zienswijzen, maar een lagere nokhoogte is in relatie tot de ruimtelijke inpassing en de impact op het omgevingsbeeld ook een verbetering ten opzichte van het eerdere bouwplan, dat uitgaat van de maximale planologische mogelijkheden. In de regels van het bestemmingsplan is de bouwhoogte op deze nieuwe hoogte afgestemd, zodat niet alsnog planologisch de ruimte blijft bestaan om de bouwhoogte alsnog te vergroten.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 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 naar verwachting in 2021 in werking treedt. 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.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

ARCHEOLOGIE

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie over de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperioden onderscheiden, te weten steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

Voor het gehele plangebied geldt voor beide tijdsperioden het advies dat 'geen onderzoek noodzakelijk' is, wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht. De archeologische verwachting is zeer laag. Op basis van een door MUG ingenieursbureau uitgevoerde archeologische quickscan wordt archeologisch onderzoek eveneens niet noodzakelijk geacht, zie Bijlage 8.

De archeologische meldingsplicht blijft wel van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

Het bestemmingsplan stuit niet op archeologische bezwaren.

CULTUURHISTORIE

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Op de kaart zijn in en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische elementen aangegeven. Het gehele plangebied ligt in aardkundig waardevol gebied 20. Waddeneilanden: "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 krekens." De geomorfologie bestaat uit hoge kustduinen met bijbehorende vlakten/laagten en lage stuifdijk. Het plan sluit aan op het bestaande recreatiewoningenterrein van Midsland aan Zee en wordt ingepast met twee nieuwe duinwallen die worden aangelegd als onderdeel van het verleggen van de strandovergang. Het vormt geen aantasting van het silhouet van het eiland of de geomorfologie van het duingebied.

De uitvoering van dit bestemmingsplan tast de cultuurhistorische waarden niet aan.

4.2 Bedrijfshinder

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend.

In de genoemde VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-publicatie aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.). Een andere methode is om te werken met een categorie-indeling (ABC) waarbij voorwaarden voor de inpassing worden gegeven.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Zowel een hotel als een restaurant vallen in milieucategorie 1 (SBI-2008 codes 5510 en 561) met een op grond hiervan aan te houden richtafstand van 10 m van de bestemmingsgrens tot de gevel van hindergevoelige objecten in geval van een gebied met functiescheiding (dus een rustige woonwijk of buitengebied). Binnen een straal van 10 m rondom de horecabestemming bevinden zich geen hindergevoelige objecten (zie figuur 6). Hiervoor is gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Horeca tot aan dichtstbijzijnde gevels van de recreatiewoningen. Aan de gestelde richtafstand wordt voldaan wanneer sprake is van hindergevoelige objecten. Recreatiewoningen worden in het kader van Bedrijven en milieuzonering echter niet als hindergevoelige objecten gezien. Vakantiecentra worden juist als hinderveroorzakend beschouwd. Voorliggend planvoornemen is derhalve zowel linksom als rechtsom passend op deze planlocatie gelet op de mogelijkheid van bedrijfshinder.



Figuur 6. weergave 10 m.-contour vanaf de bestemmingsgrens

Het bestemmingsplan wordt op grond van bovenstaande niet door bedrijfshinder belemmerd.

4.3 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is daarom onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor het plangebied is door MUG Ingenieursbureau een vooronderzoek conform NEN5725 naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 9. Uit dit vooronderzoek blijkt dat op de locatie geen (potentieel) milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden. Specifieke verontreinigende stoffen worden in de grond en het grondwater niet verwacht. Op basis van de

onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het afgeven van een bouwvergunning voor de beoogde ontwikkeling. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Tegen grondverzet en hergebruik binnen de locatiegrenzen bestaat uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar. In het planvoornemen wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans, eveneens op verzoek van Rijkswaterstaat (zie Bijlage 16).

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.4 Ecologie

Normstelling en beleid

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen ligt in de nabijheid van beschermd gebied in het kader van de Wnb. Op korte afstand liggen de Natura 2000-gebieden 'Duinen Terschelling' en 'Noordzeekustzone', op respectievelijk 20 en 75 meter ten noorden van het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied voor een gedeelte binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie Fryslân verlangt, als bevoegd gezag met betrekking tot de Wnb, waarvan Natura 2000 deel uitmaakt, dat de gevolgen van de uitvoering van het plan en de bestemmingsplanwijziging op de beschermde natuurwaarden in kaart worden gebracht.

Natuurwaardenonderzoek

Vanwege vorenbeschreven noodzaak van ecologisch onderzoek is in 2019 door BügelHajema Adviseurs een analyse van natuurwaarden gemaakt. Dit onderzoek (2019) is vanwege het gewijzigde planvoornemen in 2021 geactualiseerd en gerapporteerd in het 'Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee', als opgenomen in Bijlage 10 bij deze toelichting. Dit onderzoek kon als Voortoets conform het overwegingskader van Natura 2000 worden aangemerkt.

Op basis van het natuurwaardenonderzoek in 2019 is geconcludeerd, dat significant negatieve effecten door vermeting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone konden worden uitgesloten. Deze conclusie is gebaseerd geweest op onderzoek onder de werking van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Een vergunning op grond van de Wnb zou niet nodig zijn voor uitvoering van het plan. Ook voor de overige factoren werd geconstateerd dat als gevolg van het plan, al dan niet in cumulatie met andere plannen, geen (significant) negatieve effecten zouden optreden op in het kader van de Wnb beschermde soorten en gebieden.

Omdat de uitgevoerde veldbezoeken in 2017 plaatsvonden is in 2021 nog een actualisatie geweest in de vorm van een Quick scan. Deze Quick scan leidt tot de volgende conclusie. Omdat op het perceel geen soorten voorkomen met een speciale bescherming van de Wet Natuurbescherming en de zorgplicht geen extra eisen stelt aangaande de voorkomende algemene soorten op het perceel is voor de bouw van het badhotel de aanvraag van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming voor de soortenbescherming bij de Provincie Fryslân niet nodig. De Quick scan is opgenomen in Bijlage 11 van deze toelichting.

Verder is de uitvoerbaarheid van het plan ook ten aanzien van het NNN getoetst, als onderdeel van het rapport 'Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee'. Hieruit is gebleken dat het plan op het punt van effecten op het NNN uitvoerbaar geacht wordt. Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft de overige beschermde gebieden van het provinciaal ruimtelijk natuurbesluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning vanwege voorliggend bestemmingsplan is Provincie Fryslân verzocht om een 'verklaring van geen bedenkingen' (hierna: vvgb) af te geven. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) hebben op 19-12-2018 en in aanvulling daarop d.d. 18-02-2019 het verzoek ontvangen van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling om een vvgb af te geven naar aanleiding van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

GS hebben op 4 april 2019 de gevraagde vvgb afgegeven. In de Vvgb zijn voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen. Het college dient deze voorschriften overeenkomstig artikel 2.27 van de Wabo in de omgevingsvergunning onverkort over te nemen. Zonder deze voorschriften kan de omgevingsvergunning niet worden verleend. De verleende vvgb is als Bijlage 12 bijgevoegd.

In het besluit concludeert GS het volgende:

Op grond van de in de vvgb opgenomen beoordeling heeft GS zich verzekerd dat de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone aanwezige ecologische waarden door de aangevraagde activiteit niet wordt aangetast, mits deze Vvgb en de daaraan verbonden voorschriften onverkort worden opgelegd en nageleefd.

Door de provincie is, in de ingediende zienswijze (zie paragraaf 6.2.3), geconstateerd dat de Vvgb, gezien de PAS-uitspraak, niet meer kan worden benut, als onderbouwing voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De locatie is gelegen nabij een Natura 2000-gebied en hiervoor is een analyse opgesteld. Daarnaast is er opnieuw gekeken naar de stikstofbeoordeling. Zie onderstaand voor de conclusies.

Stikstofdepositieberekening

Mogelijk veroorzaakt het plan stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Door STERQTECO is op 10 juni 2021 onderzocht wat het effect is van het plan op deze natuurgebieden. Hierbij is uitgegaan van de aanleg- en gebruiksfase. In het onderzoek is beoordeeld of het project een significant effect heeft op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. In het onderzoek is een berekening gemaakt van de stikstofdepositie voor de gebruiksfase in de toekomstige situatie. Het onderzoek stikstofdepositie inclusief de berekening met de AERIUS calculator is als Bijlage 13 bijgevoegd.

Uit het stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase een maximaal depositieresultaat van respectievelijk 0,93 mol en 0,01 mol N/ha/jr gebleken en was daarmee sprake van een overschrijding. Deze deposities vinden echter plaats in hexagonen waar nog geen sprake is van een (dreigende) overbelasting door stikstofdepositie. De achtergronddepositie is in deze hexagonen (ruim) lager dan de Kritische Depositie Waarde (KDW), zodat de stikstofdepositie in deze hexagonen als gevolg van het plan niet leidt tot negatieve effecten. De depositie in hexagonen met een dreigende overbelasting is veel lager. In de gebruiksfase is in het geheel geen sprake van depositie in hexagonen met een (dreigende) overbelasting, terwijl de maximale depositie in de aanlegfase 0,04 mol N/ha/jaar bedraagt.

De AERIUS-berekening voor de bouwphase en het werkverkeer 2022 toont een maximale bijdrage van 0,93 mol/ha/jaar op Duinen Terschelling aan. Deze tijdelijke bijdrage met de maximale depositietoenames omvat een groot gebied ofwel aantal hexagonen waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting. De achtergronddepositie biedt hierdoor ruimte voor deze tijdelijke toename vanuit dit project. Ook is de tijdelijke depositie op twee (bijna) overbelaste habitattypen H2130A Grijze duinen (kalkrijk) en H2160 Duindoornstruwelen 0,02 mol/ha/jaar respectievelijk 0,01 mol/ha/jaar. Deze tijdelijke depositie tijdens bouwphase valt ruim onder de normstelling van 0,05 mol/ha/ per/jaar.

De AERIUS- berekening voor gebruikersfase 2024 toont een bijdrage aan van 0,01 mol/ha/jaar op H2120 Witte Duinen, Terschelling aan. Dit is een zeer geringe toename in stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen het Natura 2000-gebied. Echter heeft het gebiedstype H2120 Witte Duinen op één hexagoon een Kritische Depositiewaarde van 1429 mol/ha/jaar,

binnen deze hexagoon is er geen sprake van (naderende) stikstofoverbelasting, dit omdat de achtergronddepositie 828,99 mol/ha/jaar bedraagt.

Na langdurig overleg met de Provincie Friesland is een aanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming ingediend op 29 januari 2021. Hierop heeft de initiatiefnemer op 27 juli 2021 een Positieve Weigering van de provincie ontvangen. De provincie concludeert dat het project niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitattypen.

Het hotel wordt all-electric uitgevoerd. In de gebruiksfase vindt stikstofuitstoot plaats door de verkeer aantrekkende werking. Dit wordt geprobeerd zo veel mogelijk te worden beperkt door de gasten van een elektrische bus op te halen van de boot. Uit de berekeningen blijkt dat hierdoor geen toename van stikstofdepositie op stikstof gevoelige habitattypen plaatsvindt.

Op grond van de aanvraag kan daarom op voorhand worden uitgesloten dat het project op zichzelf of in combinatie met andere plannen en projecten significante gevolgen heeft voor habitattypen waarvoor de omliggende Natura2000-gebieden zijn aangewezen.

De conclusie van het bevoegd gezag is dat voor dit project geen vergunning nodig is. Daarmee mag initiatiefnemer er vanuit gaan dat het onderzoek juist en volledig is gebeurd en dat de aangeleverde gegevens hebben aangetoond dat er geen sprake is van significant negatieve effecten vanwege stikstof of anderszins activiteiten die leiden tot een vergunningplicht. De positieve weigering is als Bijlage 14 bijgevoegd.

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt aangenomen dat het planvoornemen uitvoerbaar is wat betreft het aspect ecologie voor zowel soorten- als gebiedsbescherming.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart (www.risicokaart.nl) nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. De risicokaart laat zien dat er zich in en rondom het plangebied geen risicobronnen bevinden. Er zijn ook geen transportroutes of buisleidingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Met het planvoornemen wordt geen nieuwe risicovolle inrichting mogelijk gemaakt.

Uit voorgaande blijkt het planvoornemen uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid, want er zijn geen belemmeringen.

4.6 Geluidhinder

Normstelling en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om geluidhinder vanwege onder meer wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het restaurant met logiesmogelijkheid dat met het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt, wordt niet gezien als geluidsgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wgh is daarom niet nodig.

De strandopgang van Midsland aan Zee is in de zomermaanden alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer (ontheffingshouders). Dit geldt voor het stuk vanaf het parkeerterrein van Midsland aan Zee (ca. 250 m. ten zuiden van het hotel), en dan in noordelijke richting. In de winter ligt het aantal verkeersbewegingen, vanwege het lager aantal toeristen op het eiland in zijn algemeenheid lager. De hoeveelheid verkeer dat gebruik maakt van de strandopgang is derhalve beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan dan ook worden aangenomen dat er weinig wegverkeerslawaaï zal optreden ten gevolge van het gebruik van deze weg.

De Wgh verzet zich niet tegen de komst van het badhotel. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar vanuit het aspect geluid.

4.7 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn onder meer projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ vrijgesteld van toetsing. PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.507 voertuigbewegingen van auto's dan wel 160 vrachtwagens per weekdagemaal leidt (grenswaarden per 31-08-2020).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het planvoornemen heeft betrekking op de mogelijkheid voor realisatie van een badhotel met 23 kamers en een restaurant. Zoals uit paragraaf 4.8 blijkt leidt deze ontwikkeling niet tot een dusdanige verkeersgeneratie dat de grenswaarden worden overschreden. Het plan kan derhalve worden beschouwd als nibm-plan.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect luchtkwaliteit, de wettelijk gestelde eisen vormen hiervoor geen belemmering.

4.8 Verkeer en parkeren

Normstelling en beleid

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en het parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een hotel met restaurant mogelijk. Deze ontwikkeling heeft een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De verkeerstoename is in het planvoornemen met het oog op de effecten met betrekking tot stikstofdepositie echter ingeperkt.

Omdat sprake is van de ligging van het project op een Waddeneiland, is de situatie omtrent verkeer en parkeren een bijzondere. Zo blijkt bijvoorbeeld uit het Bezoekersonderzoek Terschelling (Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, 2017), dat in de periode oktober 2015 tot september 2016 is uitgevoerd, dat slechts 30% van de toeristen een auto naar Terschelling meeneemt. Omdat de verkeerssituatie op een Waddeneiland nogal afwijkend is van die op het vasteland, wordt daarom van maatwerkoplossingen voor de studie naar verkeer en parkeren uitgegaan.

In navolgende is het verwachte verkeersscenario van verkeersbewegingen vanaf 2023 weergegeven, dat als uitgangspunt voor de stikstofdepositieberekeningen heeft gediend:

- Licht verkeer: 1.387 motorvoertuigbewegingen (mvtb) per jaar;
- Middelzwaar verkeer: 624 mvtb per jaar;
- Zwaar verkeer: 104 mvtb per jaar.

Dit is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Licht verkeer

- De gemiddelde verblijfsduur van hotelgasten is 3,5 nachten, wat resulteert in maximaal 292 mvtb door mindervaliden met eigen auto per jaar ($16 \text{ bedden} \times 365 \text{ dagen} \times 35\% \text{ bezetting} / 3,5 \text{ nacht verblijfsduur} \times 2 \text{ keer vervoer} / 2 \text{ personen per auto} \times 50\% \text{ met eigen auto}$).
- Dagelijks personeel in de ochtend, 50% van de tijd per fiets, andere keren 2 personen met auto, wat resulteert in 730 verkeersbewegingen per jaar.
- Dagelijks personeel in de middag/avond, 50% per fiets, 4 personen met één auto, 6 dagen per week, dit resulteert in 365 verkeersbewegingen per jaar ($365 \times 50\% \times 2$).

Middelzwaar verkeer (vrachten gecombineerd met andere bedrijven)

- Wekelijks eenmaal Linnengoed af- en aanvoer, wat tot 104 verkeersbewegingen per jaar leidt.
- 5x per week aan restaurant, wat resulteert in 520 verkeersbewegingen per jaar.

Zwaar verkeer

- Vuilafvoer 1x per week, 52 weken per jaar, 104 verkeersbewegingen per jaar.

Verder geldt dat bij het badhotel een parkeervoorziening wordt getroffen van 8 parkeerplaatsen om gelegenheid tot parkeren te bieden voor uitsluitend mindervalide bezoekers van het badhotel. Met een slagboom wordt het gebruik hiervan gereguleerd.

De huidige inrichting van de wegen van en naar Midsland aan Zee, waarbij geen sprake is van congestie, is voldoende om de verkeersgeneratie op te vangen. Als eerder aangegeven, geldt verder dat het plangebied goed met openbaar vervoer is te bereiken. Op beperkte loopafstand bevindt zich een bushalte. Ook wat

betreft parkeren wordt uitgegaan van een voldoende maatwerkoplossing. Circa 250 m ten zuiden van het hotel is verder voor eventuele overloop nog een openbare parkeerplaats beschikbaar. Deze openbare parkeerplaats biedt ruimte voor circa 175 auto's en is meestal maar voor een klein deel bezet. Het zeer beperkte aantal bezoekers van het restaurant dat met de auto komt kan gebruik maken van deze openbare parkeerplaats.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Normstelling en beleid

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De realisatie van het badhotel is in te delen in categorie D 10 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.:

D 10 (onder c): De aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen.

In gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- 2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 3°. 100 ligplaatsen of meer of
- 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Deze drempelwaarde wordt met de ontwikkeling uit dit bestemmingsplan niet overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond van artikel 2, lid 5 Besluit m.e.r. dient de initiatiefnemer in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag. Hierin wordt ingegaan op de vraag of de activiteit mogelijk tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan leiden. Tevens zijn de milieueffecten van de voorgenen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds onderzocht.

Door het bevoegd gezag, in deze de gemeente, zal op grond van de aanmeldnotitie binnen 6 weken na indiening worden beslist of een milieueffectrapportage voor een planvoornemen moet worden opgesteld.

In het kader van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan is namens initiatiefnemer een aanmeldnotitie bij de gemeente ingediend. Geadviseerd wordt om af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Het besluit wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

4.10 Waterparagraaf

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte watertoets. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van dit bestemmingsplan is op 3 augustus 2017 advies gevraagd aan Wetterskip Fryslân. De

uitkomst is dat normale watertoetsprocedure moet worden gevolgd. Dit betekent dat het Wetterskip een planspecifiek advies uitbrengt. Dit advies is ontvangen op 5 september 2017 en opgenomen in Bijlage 15.

In het wateradvies wordt allereerst geadviseerd om het plan voor te leggen aan Rijkswaterstaat Noord-Nederland. Rijkswaterstaat Noord-Nederland is de waterkeringbeheerder van de kering in het duingebied waarbinnen het plangebied valt. Deze primaire kering beschermt het achterland tegen overstromingen uit de Noordzee. Reeds in 2014 is afstemming gezocht met Rijkswaterstaat over de plannen. De reactie van Rijkswaterstaat is opgenomen in Bijlage 16. Op grond van berekeningen is aangetoond dat de waterveiligheid niet in het geding komt, wanneer het planvoornemen wordt gerealiseerd. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden, waarover de volgende gemaakt zijn gemaakt:

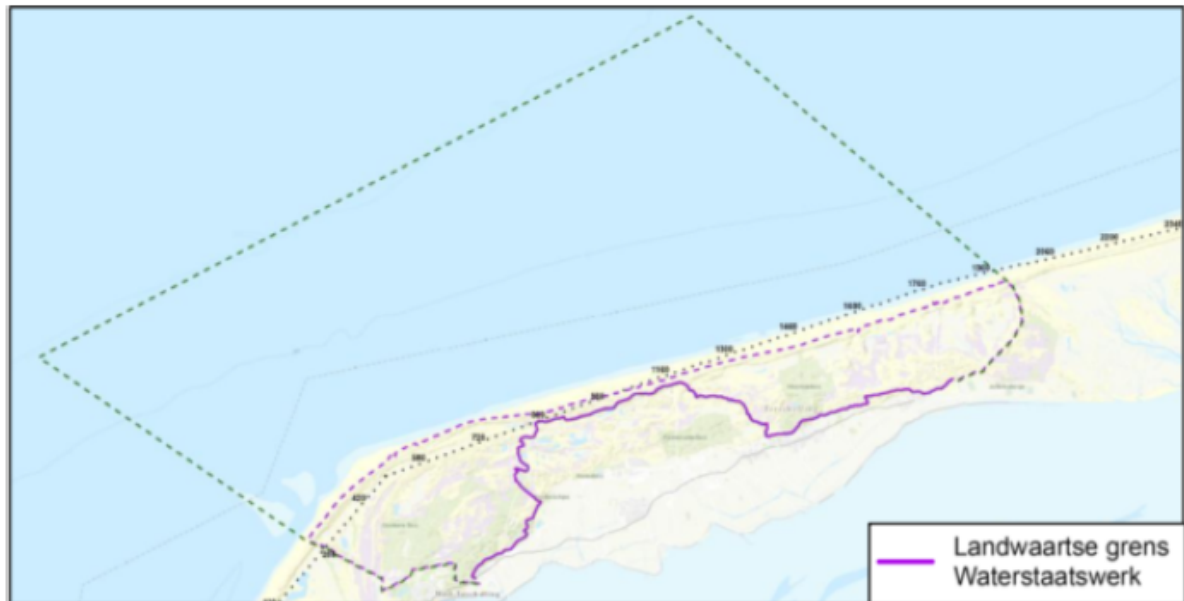
1. in het bouwplan is geen kelder voorzien;
2. er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, dit houdt in dat er geen zand van de bouwplaats wordt afgevoerd;
3. gezien het feit dat het hotel mogelijk in de toekomstige waterkering staat, er vanuit de Waterwet en de Beleidslijn Kust beperkingen aan het gebruik en beheer van het toekomstig hotel kunnen worden opgelegd. Deze beperkingen zijn er vooral op gericht om een natuurlijke aanwas van de duinen niet te belemmeren.

De vergunningaanvrager en erfpachter is zich hiervan bewust en vindt dat geen bezwaar. In de regels van het bestemmingsplan is ondergronds bouwen uitgesloten en in het planvoornemen wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.

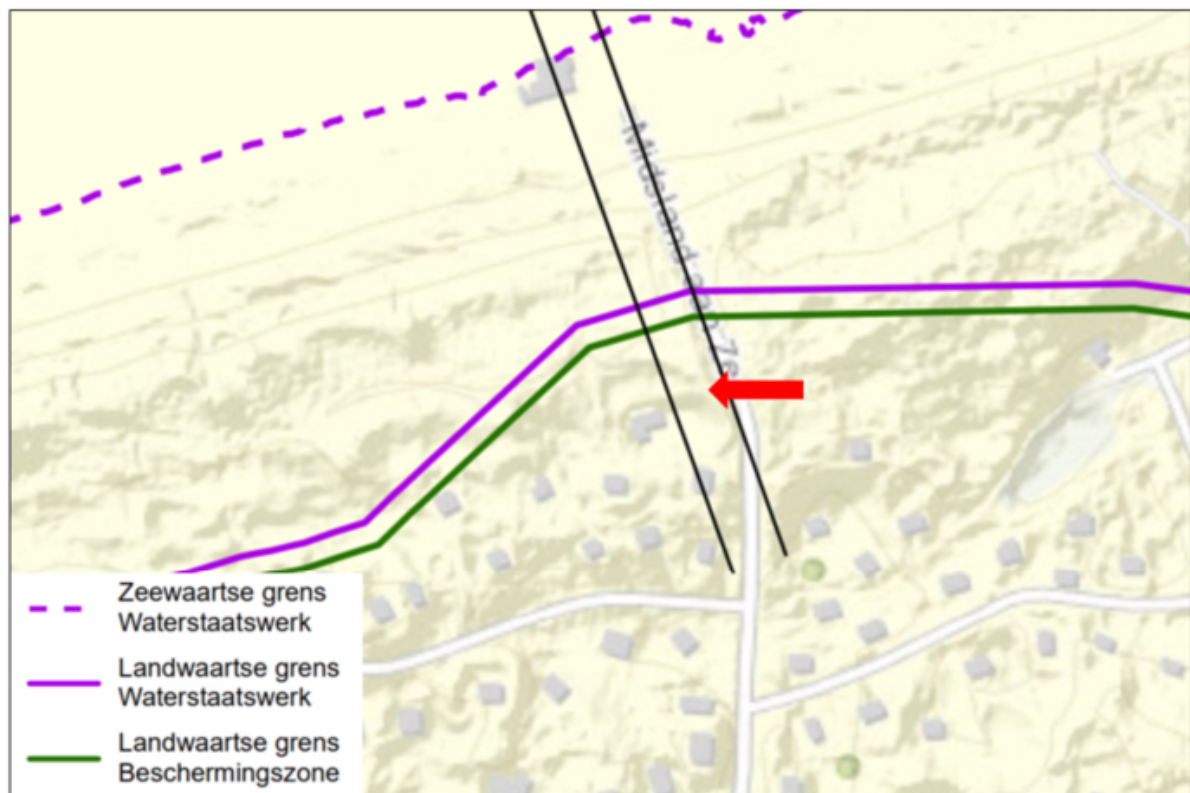
Op 14 februari 2017 is het Besluit Legger Waterwet Verruiming primaire waterkering Terschelling genomen. Hierin is de ligging van de verruimde dijkkring op Terschelling voor de zandige primaire waterkering vastgesteld. In de legger staat het waterstaatwerk omschreven zoals het conform de daaraan te stellen normen moet voldoen. Deze veiligheidsnorm is opgenomen in de Waterwet, bijlage II. Het maatgevende profiel om te kunnen voldoen aan deze norm is in deze legger vastgelegd. Voor de zandige primaire waterkering op Terschelling betekent deze norm dat de overschrijdingskans 1/2000e per jaar is.

Een onderdeel van de legger is een overzichtskaart waarop de ligging van de waterstaatswerken en de daaraan grenzende beschermingszone staat aangegeven. De zandige primaire waterkering op Terschelling bestaat uit twee delen:

- de brede waterkeringen lopen door de duinen ten oosten en westen van de smalle kering;
- de smalle waterkering in het noorden van het eiland langs de zeereep tussen paal 8 en 12.



Figuur 7. Overzicht ligging waterstaatswerk Terschelling



Figuur 8. Uitsnede bovenaanzicht ligging waterstaatswerk(kaart 6)

Op de kaart met het bovenaanzicht van de ligging van het waterstaatswerk is te zien dat zowel de landwaartse grens van het waterstaatswerk als ook die van de beschermingszone ten noorden van het plangebied lopen. Het plangebied ligt wel binnen het gebied waarop de primaire waterkering, inclusief beschermingszones geprojecteerd is. De primaire waterkering en de beschermingszone raken alleen het noordelijk deel van het plangebied, hier is de bestemming Natuur van toepassing. Binnen deze bestemming zijn geen bouw mogelijkheden voorzien. Er is derhalve voor dit aspect geen watervergunning nodig.

Een ander aandachtspunt in de watertoets is de toename van het verhard oppervlak. Het Wetterskip hanteert hiervoor een compensatienorm van 10 %. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m². Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met meer dan 1.500 m² in het buitengebied. Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool de verharding wordt afgekoppeld. Hierdoor wordt het oppervlaktewater extra belast. Om overlast te voorkomen adviseert het Wetterskip in de meeste situaties om de toename verhard oppervlak te compenseren door nieuw oppervlaktewater aan te leggen.

Het voorliggende plangebied ligt in een gebied waarin het Wetterskip geen oppervlaktewaterpeil beheert, ook is in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig. In voorliggend geval wordt daarom niet gevraagd om compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Wel wordt geadviseerd om voorzieningen aan te leggen om het hemelwater op te vangen en te infiltreren in de ondergrond, bijvoorbeeld een wadi of grindkoffer. Hiermee kan worden voorkomen dat lokaal wateroverlast ontstaat. Om lokale wateroverlast te voorkomen is in het planvoornemen verwerkt dat hemelwater wordt afgekoppeld en teruggebracht in de grond via infiltratiekisten.

Tot slot moet worden voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlakte water terecht komen. De bouw wijze en onderhoudstechnieken moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig te bouwen met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het daarnaast belangrijk om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Met in acht neming van bovenstaande adviezen en voorwaarden kan worden geconcludeerd dat het plan voor wat betreft het wateraspect uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Algemene bestemmingen

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van een afwijking met een omgevingsvergunning worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% afgeweken wordt. Het gaat dan om incidentele gevallen waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken. De 10%-regeling geldt overigens niet voor de oppervlaktematen.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor het bouwen of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het huidige gebruik mag worden voortgezet in die zin dat de gronden niet minder geschikt mogen worden voor de verwerkelijking van de nieuwe bestemming. Het overgangsrecht is er namelijk op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of dat het gebruik ervan zal worden beëindigd, zodat de situatie overeen zal stemmen met de gegeven bestemming. In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.3 Afzonderlijke bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een plan op maat voor het voorgenomen badhotel bij Midsland aan Zee. Aangesloten is bij de huidige gemeentelijke bestemmingsplansystematiek. Daar waar nodig zijn concrete regels voor het planvoornemen gesteld. Verder zijn generieke, in de gemeente veelgebruikte regelingen betrokken. Hierna volgt kort de omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen en hoe die in de regels zijn opgenomen.

Horeca

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van het badhotel en restaurant. De gronden zijn daarnaast in beperkte mate bedoeld voor (ontsluitings)wegen en paden, parkeervoorzieningen en water. Voor de bouw van gebouwen geldt dat **per bestemmingsvlak** uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf mogen worden gebouwd. De bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan.

De maximale bouwhoogten van de gebouwen zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan en afgestemd op het concrete bouwplan. Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan. Voor het plan gelden specifieke bouwaanduidingen die zien op het ter plaatse geldende peil waarmee de bodemhoogte/maaiveld (mv) boven NAP (het Normaal Amsterdams Peil) is vastgelegd. In het noordelijke bouwvlak, dat is aangewezen als "peil 1", wordt uitgegaan van een hoogte van 15,5 m +mv. Voor het

zuidelijke bouwvlak betreffende "peil 2" geldt 9,3 m +mv. Op grond hiervan kan de maximale bouwhoogten van de bebouwing worden bepaald.

Natuur

Een deel van de gronden in het plangebied is bestemd voor 'Natuur'. Deze gronden behoren niet tot het horecaperceel en zijn in aansluiting op de omgeving bestemd voor het beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Tevens zijn de gronden bedoeld voor zeewering, waterhuishouding, waterwinning en extensief dagrecreatief gebruik.

'Waterstaat - Waterkering' en "vrijwaringszone - dijk"

Op grond van artikel 2.3.3 van het Barro zijn de gronden die behoren tot de primaire waterkering en de bijbehorende vrijwaringszone voorzien van een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en een gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk".

Vrijwaringszone - duin

Het hele plangebied is aangeduid als "vrijwaringszone - duin". De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn, naast de andere geldende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de primaire waterkering.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Bro aangegeven. Dit bestemmingsplan ziet toe op de bouw van een hotel en betreft daarmee een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro onder b: "de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen".

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er 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.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de ontwikkelende partij gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding. In de tussen partijen af te sluiten anterieure overeenkomst worden de kostenafspraken vastgelegd.

Realisatiekosten en financiële uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer van het planvoornemen van dit bestemmingsplan is een private partij; te weten Strandhotel Midsland aan Zee bv. De kosten voor realisatie van het planvoornemen komen voor rekening van dit bedrijf. Strandhotel Midsland aan Zee bv heeft hiervoor een exploitatiebegroting gemaakt. Op grond daarvan mag in redelijkheid worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling kan worden uitgevoerd.

Planschade

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de initiatiefnemer gedragen. De hierover gemaakte afspraken worden in de tussen initiatiefnemer en gemeente overeengekomen anterieure overeenkomst opgenomen.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, zal worden geregeld in een tussen de gemeente en initiatiefnemer te ondertekenen afzonderlijke anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst moet zijn getekend vóór vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

6.2.1 Historie ingekomen reacties op het planvoornemen

Met voorliggend bestemmingsplan wordt niet voor het eerst een ruimtelijke procedure voor het planvoornemen doorlopen. Gedurende de eerdere procedures zijn naast bezwaren ten aanzien van de gevolgde procedure bezwaarpunten aangediend tegen de aspecten: verkeer en parkeren, ecologie, beddenboekhouding, kustfundament, strijdigheid met het Barro en economische uitvoerbaarheid. Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is nadrukkelijke aandacht geweest voor bovengenoemde aspecten en is de uitvoerbaarheid ten aanzien hiervan onderbouwd, waar nodig met specifiek onderzoek.

6.2.2 Overleg

Op 21 november 2018 is een advisering ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van de provincie Fryslân ontvangen.

De provincie Fryslân maakt de volgende opmerkingen:

- a. Op hoofdlijnen kan de provincie vanuit de provinciale belangen met het plan en de daaraan ten grondslag liggende onderbouwing instemmen.
- b. De toelichting beschrijft de beoogde situatie en de kwaliteiten van het hotel zelf op deze locatie, met name beoordeeld vanuit de hotelfunctie zelf. Voor wat betreft de effecten op de omgeving beperkt de toelichting zich tot het benoemen van de inpassing van het hotel in engere zin, met twee nieuwe duinwallen die worden gerealiseerd als onderdeel van de verlegging van de strandopgang. Ook wordt ingegaan op de welstandsbeoordeling. Geconstateerd moet worden dat het hotel relatief hoog komt te liggen en daarmee blikvanger zal zijn, zowel vanaf de kust-/strandzijde als vanaf het achterliggende (recreatie-) gebied. De provincie is van mening dat, mede op grond van artikel 2.1.1, lid 3 van de Verordening Romte, dat de toelichting in een bredere analyse en beoordeling moet ingaan op de landschappelijke situatie na realisatie en op de inpassing binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, ook gelet op schaal en massa van de bebouwing. In die analyse kan gerefereerd worden aan de bestaande planologische mogelijkheden, maar die ontslaan op zichzelf niet van de verplichting tot beoordeling en motivering van de nieuwe situatie.
- c. Het uitgangspunt dat de bouwmassa overeenkomt met de mogelijkheden van het vigerende plan uit 1986. Geconstateerd wordt dat er een verschil in de goothoogte is: die was 3,5 m en is nu in de planregels op 7 m gesteld. Kijkend naar de bouwtekening lijkt het er op dat de goot beperkt blijft tot genoemde 3,5 m.

Reactie van de gemeente:

- a. De gemeente kan zich vinden in de gemaakte opmerking.
- b. In de toelichting, paragraaf 2.2, is een bredere analyse en beoordeling opgenomen die ingaat de landschappelijke situatie na realisatie van het badhotel. De inpassing gaat in op de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, ook gelet op schaal en massa van de bebouwing. In deze landschappelijke analyse is tevens rekening gehouden met de aandachtspunten die naar voren zijn gebracht door Staatsbosbeheer. Hierbij gaat het met name om een landschappelijke inpassing waarbij de geparkeerde voertuigen op het terrein van het badhotel uit het zicht zijn.
- c. De goothoogte voor bedrijfsgebouwen en overkappingen is teruggebracht naar 3,50 m. Aangegeven is dat een dakopbouw op de verdiepingsmuur zoals weergegeven in Bijlage 2 bij de regels "bouwtekening" ten hoogste 7,00 m mag bedragen, dit in afwijking van artikel 2 'Wijze van meten'.

6.2.3 Zienswijzen en raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan is op 5 november 2021 ter visie gelegd. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van een inhoudelijke reactie voorzien in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee, die onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit en volledigheidshalve als Bijlage 17 is bijgevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan, die in de reactienota zijn beschreven. Het bestemmingsplan is dan ook op 28 september 2022 gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is opgenomen in Bijlage 18 bij deze toelichting.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Coördinatiebesluit



| gemeente
Terschelling

Raadsbesluit

Onderwerp: Toepassen coördinatieregeling bij herstelbesluit Badhotel Midsland aan Zee
Jaar/nummer: 2017 / 65

De raad van de gemeente Terschelling;

BESLUIT:

Gezien het gemeenteblad over de *Toepassing coördinatieregeling bij herstelbesluit Badhotel Midsland aan Zee;*

Gezien de coördinatieregeling Wet ruimtelijke ordening;

De gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan voor de locatie van het project badhotel Midsland aan Zee en het te nemen herstelbesluit over de omgevingsvergunning voor het badhotel Midsland aan Zee.

Terschelling, 26 september 2017

De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

N.E. de Jong-de Vries,
loco-griffier

J.B. Wassink,
voorzitter



Onderwerp: Toepassen coördinatieregeling bij herstelbesluit Badhotel Midsland aan Zee

Jaar/nummer: 2017 / 65

In behandeling bij: Wethouder Hoekstra - Sikkema

Voorstel

De coördinatieregeling ex. artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) van toepassing verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en het te nemen herstelbesluit over de omgevingsvergunning voor badhotel Midsland aan Zee.

Samenvatting

Op 14 april 2017 heeft de rechtbank de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie aan Midsland aan Zee 459a vernietigd. Daarom moet het college van burgemeester en wethouders van Terschelling opnieuw besluiten op deze aanvraag. Hierbij wil het college de coördinatieregeling van de Wro toepassen.

Historie

Op 30 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders aan Van Wijnen Recreatiebouw b.v. meegedeeld dat er van rechtswege een vergunning is verleend voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie aan Midsland aan Zee 459a. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Op 23 september 2014 heeft de raad van de gemeente Terschelling de beheersverordening Natuurgebieden (hierna: beheersverordening) vastgesteld. Door het opnemen van een horecabestemming voor de locatie Midsland aan Zee 459a in de beheersverordening Natuurgebieden is de aanvraag voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie in principe gehonoreerd door de raad van de gemeente Terschelling.

Begin 2015 heeft het college het bezwaar tegen de van rechtswege verleende vergunning van 30 juni 2014 ongegrond verklaard. De bezwaarmakers hebben hiertegen beroep ingesteld.

Vervolgens is er op 13 juli 2016 naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie. Het ingestelde beroep had mede betrekking op dit besluit. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard, omdat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is verklaard en achteraf gezien vastgesteld moet worden dat de verkeerde procedure is gevolgd. De bestreden besluiten zijn vernietigd en het college van burgemeester en wethouders moet opnieuw op de gewijzigde aanvraag beslissen. Hierbij moet toepassing worden gegeven aan artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan zee en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van het onderhavige artikel 6.

Toelichting

Omdat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is verklaard, kan dit artikel niet meer worden toegepast. In plaats daarvan moet totdat een daartoe

strekken planologisch regime is vastgesteld, ten aanzien van het bestemmingsvlak artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee worden toegepast. Er zitten een aantal verschillen tussen artikel 7 van de beheersverordening en artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee. Deze verschillen zijn aangegeven in bijlage 1.

Hoewel artikel 7 van de verordening onverbindend is verklaard, gelden de andere regels uit de verordening wel. Omdat er verschillen tussen deze regelingen zitten, geeft dit onduidelijkheid en is toepassing in de praktijk erg lastig.

Door het toepassen van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wro) kunnen de procedures voor de omgevingsvergunning en een bestemmingsplan gezamenlijk worden doorlopen en wordt er meer duidelijkheid gecreëerd. Dit blijven wel afzonderlijke besluiten met hun eigen toetsingskader.

- Het toepassen van de coördinatieregeling kent meerdere voordelen: Veel snellere wettelijke procedure van ongeveer 6 maanden, exclusief de inhoudelijke voorbereiding. De rechtsbeschermingsfase loopt sneller omdat de bezwaarschriftencommissie en rechtbank worden overgeslagen: het besluit wordt alleen één keer door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State getoetst. Dit scheelt gemiddeld anderhalf tot twee jaar proceduretijd.
- Toepassing geeft meer zekerheid voor de toekomst: er hoeft niet voor iedere minimale wijziging opnieuw een afwijkingsprocedure te worden doorlopen.
- Toepassing van de coördinatieregeling maakt de situatie overzichtelijk. Er is sprake van één voorbereidingsprocedure en afhandeling van de beroepen gebeurt in één keer. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten is beter zichtbaar en belanghebbenden hebben eerder duidelijkheid en zekerheid over hun zienswijzen.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

De inzet van coördinatie vereist allereerst een besluit van de gemeenteraad tot toepassing van de coördinatieregeling. Hierop heeft het voorliggende raadsvoorstel betrekking. Bij de toepassing van de coördinatieregeling voor een project geldt één procedure voor alle onder de coördinatie gebrachte besluiten. Uitgangspunt voor het coördinatie-traject is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Het toepassen van de coördinatieregeling is niet zonder risico's. De rechter heeft nog niet geoordeeld over de inhoud van het besluit. Daarnaast kunnen de omstandigheden en hogere regelgeving gewijzigd zijn. Overigens geldt dit ook voor andere mogelijke opties voor het nemen van een herstelbesluit. Door aanvrager te verzoeken reeds thans alle benodigde onderzoeken op te stellen en de al aanwezige te actualiseren, wordt dit risico verkleind.

De gemeenteraad wordt volgens de gewone procedure betrokken bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

N.v.t.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

N.v.t.

Communicatie/interactiviteit

N.v.t.

Advies van de raadscommissie

-

Ter inzage liggende stukken

1. Overzicht verschillen in regelgeving bestemmingsplan en Beheersverordening
2. Coördinatieregeling Wro (artikel 3.30 Wro en verder).
3. Uitspraak rechtbank Noord-Nederland d.d. 14 april 2017.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 23 mei 2017

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester

Bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986	Beheersverordening Natuurgebieden 2014	Opmerkingen	Bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee 2018
Bebouwings- cq bestemmingsgrens omvat de gehele kavel	Bestemming geldt voor de gehele kavel.		Bestemming geldt voor de gehele kavel.
Bebouwingsvlak hierin gearceerd	Bouwvlak is hierin aangegeven.		Bouwvlak is hierin aangegeven.
Artikel 6: Restaurant-hotel	Artikel 7 HORECA		Artikel 3 HORECA
Algemene bepalingen	7.1 Bestemmingsomschrijving		3.1 Bestemmingsregels
A. De op de kaart voor restaurant-hotel aangewezen gronden zijn bestemd voor een restaurant met beperkte logiesaccomodatie, met de daarbij horende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:	De voor "horeca"aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4", zoals bedoeld in bijlage 4 behorende bij deze regels	<i>De mogelijkheid van een bedrijfswoning, personeelsverblijven en overkappingen zijn toegevoegd .</i>	De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 4”, zoals bedoeld in bijlage 1 behorende bij deze regels
1.gebouw uitsluitend binnen het als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag worden gebouwd.	alsmede in beperkte mate voor:		alsmede in beperkte mate voor:
2.de bebouwde oppervlakte ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak zal bedragen.	b. bestaande wegen en paden; c. water;		b. terrassen, aansluitend gelegen aan het hotel tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwvlak voor het hoofdegebouw;
70% van 25 x 55 meter is 962,5 m2	met de daarbij behorende:		c. (ontsluitings)wegen en paden;
3.de goot- of boeiboordhoogte van het gebouw ten hoogste 3,50 m zal bedragen	d. tuinen, erven en terreinen; e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.		d. parkeervoorzieningen;
4.het gebouw van een kap zal zijn voorzien, waarvan de helling ten minste 30 graden en ten hoogste 60 graden zal bedragen			e. water,
5. De nokhoogte van het gebouw ten hoogste 12,50 m zal bedragen	7.2 Bouwregels		
6.de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 2,00 m zal bedragen	7.2.1 Gebouwen en overkappingen.		met de daarbij behorende:
	Voor het bouwen van de lid 7.1 onder a. genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:		f. tuinen, erven en terreinen;
Gebruiksbepalingen	a. per bestemmingsvak zullen uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf worden gebouwd.		g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
B. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, is het verboden de gronden en gebouwen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tpt doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals omschreven in lid.A.	b. de bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd.	<i>Het bouwvlak is ongewijzigd, in bestemmingsplan max. 70% bebouwd, in Beheersverordening 100 % bebouwing toegestaan.</i>	3.2 Bouwregels 3.2.1 Ondergronds bouwen Er mogen geen ondergrondse bouwwerken worden opgericht, met inbegrip van kelders.
C. Het gestelde in lid. B. is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming naar de aard en omvang niet wordt vergroot.	c. de bedrijfswoning en personeelsverblijven maken onderdeel uit van de bedrijfsgebouwen; d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m2; e. de oppervlakte van het woongedeelte voor het (tijdelijk) personeel bedraagt maximaal 3% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het perceel;		3.2.2 Gebouwen en overkappingen Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a genoemde bouwwerken gelden de volgende regels: a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf worden gebouwd;
D. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid. B. gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.	f. de goothoogte van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en/of overkappingen zal ten hoogste 4,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;	<i>De goothoogte is met 0,50 m toegenomen.</i>	b. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd; c. de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat op gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan;
E. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid D. wordt in ieder geval <u>niet</u> aangemerkt:	g. de dakhelling van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en/of overkappingen zal ten hoogste 60 graden bedragen;	<i>Een minimale dakhelling is vervallen. De maximale dakhelling is ongewijzigd.</i>	d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 3,50 m bedragen, met dien verstande dat, in afwijking van het bepaalde in dit lid en artikel 2 lid 2.2, de bouwhoogte van de dakopbouw op de verdiepingsmuur zoals weergegeven in Bijlage 2 bij deze regels "bouwtekening" ten hoogste 7,00 m mag bedragen;
1. het gebruik van gronden en gebouwen als agrarisch bedrijf, als ambachtelijk of industrieel bedrijf en als winkel;	h. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en/of overkappingen zal ten hoogste 12,50 m bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.	<i>De maximale bouwhoogte is ongewijzigd.</i>	e. de dakhelling van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 60 graden bedragen;
2. het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning	7.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	<i>Het aantal personen voor logiesverblijf is niet vastgelegd.</i>	f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 12,50 m bedragen;
3. het gebruik van de gebouwen als logiesplaats voor meer dan 30 personen.	Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: a. de bouwhoogte van vlaggemasten mag ten hoogste 10,00 m bedragen;	<i>Bar-dancing en bowlingcentrum zijn niet meer uitgesloten.</i>	g. de bouwhoogte van een bijgebouw op gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" zal ten hoogste 4 m bedragen.
4. het gebruik van de gebouwen als bar-dancing of als bowling(centrum) of een naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieve functie.	b. er zullen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd; c. de bouwhoogte van terrasschermen op terrassen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;		3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels: a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
	d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen;		b. er zullen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
			c. de bouwhoogte van terrasschermen op terrassen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
	7.3 Specifieke gebruiksregels		d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.
	Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:		
	a. het gebruik van de gronden als terras met een oppervlakte groter 50% van de oppervlakte van het bouwvlak en anders dan aansluitend aan het hotel;	<i>Maximum oppervlak terras is vastgelegd.</i>	
	b. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;	Het verbod op zelfstandige appartementen is ongewijzigd.	3.3 Specifieke gebruiksregels
	c. het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur.	Verplichting bedrijfsmatige exploitatie is toegevoegd.	Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
			a. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;
			het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur.

Bijlage 2: coördinatieregeling Wro (artikel 3.30 Wro e.v.)

In het kort de uitgangspunten van artikel 3.30 e.v. Wet ruimtelijke ordening:

- Afdeling 3.6 Wro, wordt door Chw verplicht voorgeschreven voor gemeentelijke of regionale projecten van nationale betekenis (dit is in casu niet aan de orde); voor de rest facultatief
- Wanneer mogelijk? Het moet noodzakelijk zijn ivm verwezenlijking gemeentelijk beleid (dit is al snel het geval en de rechter zal dit zeer terughoudend toetsen)
- Wie besluit tot coördinatie? gemeenteraad ogv art. 3.30 Wro (specifieke gevallen of algemene categorieën)
- Gecoördineerde voorbereiding door B & W ogv art. 3.31 Wro; alle besluiten met uov voorbereid; ook bestemmingsplan of projectafwijakingsbesluit kan meegaan in coördinatie
- Alle besluiten wachten op besluit met “langste proceduretijd” (in casu het bestemmingsplan)
- Geen inhoudelijke coördinatie, het blijven afzonderlijke besluiten
- In beroepsfase wel gezamenlijk als één besluit aangemerkt (artikel 8.3 Wro); in eerste en enige aanleg voor beroep naar de Raad van State (omdat het bestemmingsplan erbij zit), maar wel elk besluit wordt getoetst aan verschillende beoordelingskaders (ABRvS 4 april 2012, nr. 201107810/1/A1)
- De Raad van State dient binnen 6 maanden na ontvangst van het verweerschrift op het beroep te beslissen (artikel 8.2. lid 2 Wro)
- Het is overigens niet verplicht om alles tegelijk te coördineren, dus mag gefaseerd (zie ABRvS 21 maart 2012, nr. 201007818/1/R3)

Uitgebreidere informatie:

Doel

De coördinatieregeling is een instrument om verschillende procedures die noodzakelijk zijn voor vergunningverlening gezamenlijk te doorlopen. Hieronder wordt met name ingegaan op de coördinatie in een bestemmingsplanproces en de projectomgevingsvergunning.

Coördinatiebesluit

In artikel 3.30 Wro is de mogelijkheid opgenomen om de voorbereiding en bekendmaking ter ondersteuning van ruimtelijk beleid van de gemeente gecoördineerd te behandelen. De

coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse vergunningenprocedures gelijktijdig worden doorlopen.

Zo kan bijv. de procedure voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gelijktijdig meegenomen in de procedure voor een daartoe benodigde bestemmingsplanherziening. Andere vergunningen, zoals bijvoorbeeld een horecavergunning of kapvergunning kunnen ook meegenomen worden, maar dit hoeft niet. Voor aanvang van de procedure, om een aantal activiteiten gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken, dient de raad een besluit te hebben genomen waaruit blijkt dat hij daarmee instemt. Er zijn twee mogelijkheden. De eerste is dat de raad een apart besluit neemt voor elk specifiek project apart. De andere is dat de raad bij verordening aangeeft in welke gevallen het wenselijk is om de coördinatieregeling toe te passen. Het coördinatiebesluit is niet zelfstandig appellabel.

Procedure

Na het coördinatiebesluit door de raad is de bestemmingsplanprocedure van toepassing op alle andere procedures die nodig zijn om de overige besluiten te kunnen nemen. Een punt van aandacht is dat een bestemmingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak. Het bestemmingsplan treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist (schorsing inwerkingtreding). De coördinatieregeling lijkt voorbij te gaan aan de vraag of voor de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning om bijv. te bouwen mag worden verstrekt. Gelet op het doel van de regeling lijkt het erop dat de omgevingsvergunning ook voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mag worden verstrekt en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig bekend mag worden gemaakt met het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Het is raadzaam om in ieder geval te wachten tot na de vaststelling van het bestemmingsplan in de raad.

Beroep

Tegen de besluiten die door middel van die gecoördineerde voorbereidingsprocedure tot stand zijn gekomen kan beroep ingesteld worden. Op basis van artikel 8.3 Wro is er één beroepsprocedure bij één instantie; de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State dient binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift op het beroep te beslissen in plaats van binnen de gebruikelijke 12 maanden (termijn van orde).



de Rechtspraak

Rechtbank
Noord-Nederland

☒ AANTEKENEN ☐ PER POST ☐ PER FAX

Afdeling bestuursrecht

Van Wijnen Recreatiebouw

Postbus 200
7400 AE Deventer

bezoekadres
Guyotplein 1
9712 NX Groningen
Openingstijden van
08.30-17.00 uur

correspondentieadres
Postbus 150
9700 AD Groningen

t (088) 361 14 35 algemeen
t (088) 361 13 33 belasting
f (088) 361 02 26 algemeen
f (088) 361 02 37 belasting
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum 14 april 2017
onderdeel Team WABO (milieu), BK en overig
contactpersoon mevr M. Rozendal
doorkiesnummer (088) 361 13 33
ons kenmerk zaaknummers LEE 15 / 3636, LEE 15 / 3614 en LEE 15 / 3476
uw kenmerk
bijlage(n)
faxnummer afdeling (088) 361 02 37
onderwerp het beroep van , het
beroep van Stichting ons Schellingerland en het beroep van

Geachte heer/mevrouw,

Over de beroepen met zaaknummers LEE 15 / 3636, LEE 15 / 3614 en LEE 15 / 3476 deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u de zaaknummers te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Zittingsplaats Leeuwarden

Bestuursrecht

zaaknummers: LEE 15/3636, LEE 15/3614 en LEE 15/3476

uitspraak van de meervoudige kamer van 14 april 2017 in de zaak tussen

Stichting ons Schellingerland,
(gemachtigde: mr. J.W. Spanjer)

samen te noemen eisers;

en

het college van burgemeester en wethouders van Terschelling, verweerder,

Als **derde-partij** heeft aan het geding deelgenomen: **van Wijnen Recreatiebouw b.v.**

Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2014 (het primaire besluit) heeft verweerder meegedeeld dat van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend aan van Wijnen Recreatiebouw b.v. (vergunninghouder) voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie E, nummer 644, plaatselijk bekend Midsland aan Zee 459a te Midsland.

Bij besluit van 7 augustus 2015 (bestreden besluit I) heeft verweerder het bezwaar, onder aanvulling van de motivering, ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit hebben eisers beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 13 juli 2016 (bestreden besluit II) heeft verweerder naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan van vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie.

Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het beroep van rechtswege mede betrekking op het besluit 13 juli 2016, nu dit besluit niet aan de bezwaren van eisers tegemoet komt.

De zaak is behandeld op de zitting van 17 januari 2016. Voor Stichting ons Schellingerland zijn en mr. J.W. Spanjer verschenen.

bijgestaan door hun
gemachtigde. Eiseres is verschenen. Verweerder heeft zich laten
vertegenwoordigen door mr. S. van Velsen. Namens vergunninghouder is
verschenen.

Overwegingen

1. Bij haar oordeelsvorming betreft de rechtbank de navolgende feiten en omstandigheden.

1.1. Op 28 mei 2013 heeft vergunninghouder een aanvraag ingediend voor de nieuwbouw van een restaurant met hotelappartementen.

1.2. Bij brief van 26 juni 2013 heeft verweerder vergunninghouder verzocht de aanvraag aan te vullen. Verweerder heeft hierbij bepaald dat de beslistermijn weer gaat lopen op de dag waarop alle gevraagde gegevens zijn ontvangen. Een lijst met documenten die nog moeten worden aangeleverd, is bijgevoegd. Verweerder heeft vergunninghouder een termijn gegund van 16 weken, alvorens van de mogelijkheid tot het buiten behandeling stellen van de aanvraag gebruik zal worden gemaakt.

1.3. Bij brief van 9 oktober 2013 heeft vergunninghouder aangegeven dat de termijn voor het indienen van aanvullende informatie niet zal worden gehaald. Verzocht is om nader uitstel tot 8 weken nadat verweerder de plannen positief heeft beoordeeld. Dit uitstel is toegekend door verweerder bij mail van 16 oktober 2016.

1.4. Bij brief van 21 maart 2014 heeft verweerder de beslistermijn met zes weken verlengd. Hierbij is aangegeven dat verweerder uiterlijk 7 april 2014 een beslissing moet nemen.

1.5. Bij besluit van 30 juni 2014 heeft verweerder meegedeeld dat van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend aan van Wijnen Recreatiebouw b.v. voor de nieuwbouw

van een restaurant met logiesfunctie op het perceel kadastraal bekend gemeente Terschelling, sectie E, nummer 644, plaatselijk bekend Midsland aan Zee 459a te Midsland.

1.6. Eisers hebben tegen dit besluit bezwaar gemaakt.

1.7. De raad van de gemeente Terschelling heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening Natuurgebieden vastgesteld.

1.8. Eisers zijn naar aanleiding van hun bezwaren op 23 oktober 2014 gehoord door de commissie van advies voor de bezwaarschriften.

1.9. In haar advies van 27 januari 2015 komt de commissie tot de conclusie dat enkele bezwaarmakers niet ontvankelijk verklaard moeten worden aangezien deze bezwaarmakers niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Voorts adviseert de commissie de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

1.10. Verweerder heeft bij bestreden besluit I enkele bezwaren niet-ontvankelijk geacht en in afwijking van het advies de overige bezwaren ongegrond verklaard.

1.11. Bij besluit van 13 juli 2016 (bestreden besluit II) heeft verweerder naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan van vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie.

Ten aanzien van het besluit van 13 juli 2016.

2.1. Op 4 juli 2016 heeft vergunninghouder wijzigingstekeningen ingediend. Verweerder heeft hierin aanleiding gezien om dit gewijzigde bouwplan te vergunnen. Verweerder is van mening dat er sprake is van een ondergeschikte wijziging van het bouwplan, aangezien er niets aan het uiterlijk van het bouwplan verandert en er geen sprake is van constructieve wijzigingen. Aan vergunninghouder is bij besluit van 13 juli 2016 vergund dat op de begane grond twee extra (slaap)kamers worden gerealiseerd en een extra badkamer. Hiervoor worden binnenwanden verplaatst. Op de eerste en tweede verdieping worden in plaats van "zalen" en onbenoemde ruimtes 11 (slaap)kamers gerealiseerd. De indeling van de verdiepingen wijzigt door het plaatsen van wanden. Verder worden meerdere trappen gerealiseerd die een verbinding maken tussen de eerste en tweede verdieping.

2.2. Eisers zijn van mening dat de in het bestreden besluit opgenomen wijzigingen leiden tot een ander bouwplan, waarvoor een nieuwe aanvraag om een omgevingsvergunning is vereist. Er is geen sprake van ondergeschikte wijzigingen van het plan. De wijzigingen zijn, in verhouding tot de totale omvang van het bouwplan, grootschalig; meer dan 60% van de totale oppervlakte van het bouwplan wordt gewijzigd. Voorts zal door de toevoeging van 11 extra grote (slaap)kamers de planologische uitstraling van het gebouw ingrijpend wijzigen.

2.3. De rechtbank overweegt als volgt. Indien hangende een bezwaar- of beroepsprocedure over een omgevingsvergunning desgevraagd omgevingsvergunning wordt verleend voor een wijziging van het betrokken bouwplan, is op dat wijzigingsbesluit artikel 6:19 van de Awb van toepassing, mits de betreffende wijziging van ondergeschikte aard is. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat voor een dergelijke wijziging volgens vaste jurisprudentie geen nieuwe aanvraag zou behoeven te worden ingediend. Daarbij dient de vraag of de wijziging van ondergeschikte aard is, per concreet geval te worden beantwoord.

Vergelijk ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, (AbRS) van 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2214. De rechtbank is in het onderhavige geval van oordeel dat er sprake is van een wijziging van ondergeschikte aard. Het uiterlijk van het bouwplan wijzigt niet. Ook al wordt intern een behoorlijk groot onderdeel van het bouwplan gewijzigd, naar het oordeel van de rechtbank betreffen dit kleinere aanpassingen aangezien er geen constructieve wijzigingen plaatsvinden en het grootste deel van de wijzigingen worden bereikt door het (ver)plaatsen van binnenwanden. Voorts is de rechtbank van oordeel dat er geen sprake is van een ingrijpende wijziging van de planologische uitstraling. Er worden weliswaar meer kamers gecreëerd maar daardoor komen de vergaderzalen te vervallen, zodat niet aannemelijk is dat er veel meer mensen in het hotel/restaurant zullen verblijven dan op grond van het eerdere bouwplan.

2.4 Uit het bovenstaande volgt dat het besluit van 13 juli 2016 het bestreden besluit heeft vervangen en daarmee onderwerp is van de onderhavige procedure.

Ten aanzien van de gevolgde procedure

3.1. Bij brief van 30 juni 2014 (verder aan te duiden als het primaire besluit) heeft verweerder meegedeeld dat van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie. Bij bestreden besluit I heeft verweerder betoogd dat eerst op 30 juni 2014 de conclusie kon worden getrokken dat een omgevingsvergunning kon worden verleend. Er is dan ook geen sprake van een vergunning die van rechtswege is ontstaan, maar van een reëel primair besluit.

3.2. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit :

a: het bouwen van een bouwwerk;

c: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;

Ingevolge artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo wordt de omgevingsvergunning geweigerd, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Op grond van het tweede lid, wordt, in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo kan, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Ten tijde van de primaire besluitvorming was het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986" van kracht. De gronden waarop het bouwplan zien hebben de bestemming "Restaurant-hotel".

Op grond van artikel 6, onder A zijn de gronden bestemd voor een restaurant met beperkte logiesaccommodatie, met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat

- 1.het gebouw uitsluitend binnen het als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag worden gebouwd;
- 2.de bebouwde opp ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak zal bedragen;
- 3.de goot- of boeihoogte van het gebouw ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
- 5.de nokhoogte van het gebouw ten hoogste 12,50 m zal bedragen;
- 6.(..)

Voorts gelden de volgende gebruiksbepalingen:

B. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, is het verboden de gronden en gebouwen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals omschreven in lid A.

D. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid B. gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.

E. Als meest doelmatige gebruik als bedoeld in D. wordt in ieder geval niet aangemerkt:

- 2.het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning;
- 3.het gebruik van de gebouwen als logiesplaats voor meer dan 30 personen.

Ingevolge artikel 3.9, eerste lid, van de Wabo beslist het bevoegd gezag op de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

Op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, Wabo, is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c , voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° , of artikel 2.12, tweede lid.

Artikel 3.10, vierde lid, aanhef en onder b, van de Wabo, bepaalt dat paragraaf 4.1.3.3. van de Awb niet van toepassing is indien op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Awb van toepassing is.

3.3. Zoals de AbRS eerder heeft overwogen (uitspraak van 21 oktober 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3255), dient het bestuursorgaan na ontvangst van een aanvraag om omgevingsvergunning tijdig te bezien welke procedure daarop ingevolge de Wabo van toepassing is. De beantwoording van de vraag of op een aanvraag om omgevingsvergunning de reguliere dan wel de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, is, gelet op artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo afhankelijk van de activiteit die is aangevraagd.

3.4. De rechtbank stelt vast dat de aanvraag van 28 mei 2013 van vergunninghouder als omschrijving van het projectplan "de nieuwbouw van een restaurant met

hotelappartementen" heeft. Bij brief van 26 juni 2013 heeft verweerder het volgende aan vergunninghouder bericht: *"Tevens hebben wij uw aanvraag globaal getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. (...) Uit bestudering van uw bouwplan is gebleken dat het bouwen in strijd is met het genoemde bestemmingsplan. Uw bouwplan is in strijd met artikel 6, lid A, sub 2 en 5 van het bestemmingsplan omdat de oppervlakte meer bedraagt dan 70% van het bebouwingsvlak en de nokhoogte hoger ligt dan 12,5 meter. Verder wijkt het plan af van lid B en E, sub 2 van het bestemmingsplan omdat door het ontbreken van een centrale toegang en een receptie, de aanwezigheid van eigen keuken, en separate bergingen, het bouwplan niet voorziet in een hotel/restaurant, maar in de bouw van gestapelde zelfstandige appartementen en een separaat restaurant in één bouwvolume."*

3.5. De rechtbank stelt vast, en tussen partijen is ook niet in geschil, dat de aanvraag van 28 mei 2013 in strijd is met het bestemmingsplan omdat het bouwplan niet voldeed aan artikel 6 onder B van de planvoorschriften. Nu de aangevraagde activiteit in strijd is met het bestemmingsplan had verweerder, ingevolge artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo, de aanvraag mede moeten aanmerken als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c.

3.6. Nu vaststaat en tussen partijen niet in geschil is dat in dit geval artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° of onder 2° van de Wabo geen grondslag biedt om omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan, overweegt de rechtbank dat uitsluitend ingevolge het in dat artikelonderdeel, onder 3°, bepaalde bevoegdheid bestaat om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag heeft derhalve betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, zodat de in afdeling 3.4 van de Awb neergelegde uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure toegepast had moeten worden. Dat is ten onrechte niet gebeurd. Uit het bovenstaande volgt dat verweerder bij de brief van 30 juni 2014 ten onrechte heeft medegedeeld dat een vergunning van rechtswege is verleend voor het bouwplan. Voorts is in het bestreden besluit op bezwaar deze omgevingsvergunning ten onrechte gehandhaafd omdat deze ten onrechte met de reguliere procedure is voorbereid en de omgevingsvergunning ten onrechte niet voor met het bestemmingsplan strijd gebruik (2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo) is verleend.

Ten aanzien van de toepassing van artikel 6:22 van de Awb

4.1. Verweerder heeft erkend dat er sprake is geweest van een rommelige procedure maar is van mening dat gelet op de zorgvuldigheid waarmee de procedure in de bezwaarfase is omgeven er voldoende redenen zijn om tot toepassing van artikel 6:22 van de Awb te komen. Zo stelt verweerder zich op het standpunt dat er ten tijde van de beslissing op bezwaar niet langer sprake was van een besluit van rechtswege maar van een reëel besluit en heeft verweerder ter zitting gesteld dat de belanghebbenden voldoende in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren naar voren te brengen. De rechtbank ziet geen mogelijkheid om tot toepassing van artikel 6:22 te komen en overweegt daartoe het volgende.

4.2. De stelling dat, zoals verweerder heeft betoogd, het besluit van 30 juni 2014 moet worden gezien als een reëel primair besluit, wordt door de rechtbank niet gevolgd. Er is immers op geen enkele wijze gebleken van een onderliggend schriftelijk stuk van het college van burgemeester en wethouders waarbij is besloten tot de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van het restaurant-hotel. Bovendien is de reguliere voorbereidingsprocedure in plaats van de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd,

hetgeen een gebrek is dat niet kan worden gepasseerd.

4.3. Bij de toepassing van afdeling 3.4 van de Awb stelt het bestuursorgaan een ieder in de gelegenheid om zienswijze in te dienen. Nu verweerder kennelijk bedoeld heeft om een aantal bezwaarden niet-ontvankelijk te verklaren, staat vast dat de besluitvorming niet opengestaan heeft voor een ieder.

4.4. Voorts wordt ingevolge artikel 2.27, eerste lid, voor zover hier van belang, een omgevingsvergunning niet verleend in bij wet of algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen, dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Ingevolge artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), voor zover hier van belang, wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

4.5. Op de thans voorliggende aanvraag is ten onrechte niet beslist met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 3°, van de Wabo. Derhalve staat niet vast dat, zoals daarvoor is vereist, de raad van de gemeente Terschelling een verklaring van geen bedenkingen zou verlenen. Het betoog van verweerder dat het vaststellen van de beheersverordening op 23 september 2014 door de raad feitelijk hetzelfde is als het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen, volgt de rechtbank niet. Niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat de raad uitdrukkelijk akkoord is gegaan met het voorliggende bouwplan.

4.6. Nu de deelname aan de besluitvormingsprocedure niet heeft opengestaan voor een ieder en de gemeenteraad niet op de juiste manier bij de besluitvorming is betrokken, ten onrechte niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure is gevolgd, en bij het bestreden besluit niet tevens een afwijkingsomgevingsvergunning is verleend, is de rechtbank van oordeel dat er geen mogelijkheid is om tot toepassing van artikel 6:22 van de Awb te komen.

4.7. Uit het bovenstaande volgt dat verweerder in bezwaar zowel in het bestreden besluit als in het besluit van 16 juli 2016 ten onrechte niet heeft onderkend dat verweerder opnieuw, met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, op de aanvraag van de derde-partij had moeten beslissen.

Ten aanzien van de inhoud van de bestreden besluiten

5.1. Door partijen is ter zitting onderkend dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning er op grond van artikel 17.3 van de beheersverordening, betreffende de vrijwaringszone-duin, ook een toestemming voor het afwijkende gebruik zal moeten worden verleend. Dat is door verweerder niet onderkend zodat ook daarom de bestreden besluiten voor vernietiging in aanmerking komen.

5.2. Eisers zijn voorts van mening dat de bestreden besluiten een rechtmatige wettelijke grondslag ontberen omdat de beheersverordening in ruimere (bouw)mogelijkheden voorziet

voor wat betreft toegelaten functies, maximaal aantal en op te richten gebouwen, goothoogte, percentage maximaal bebouwde oppervlak, maximale bouwhoogte en gebruiksvoorschriften ten opzichte van het bestemmingsplan. De beheersverordening is volgens eisers daarom in strijd met artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en zou onverbindend moeten worden verklaard.

5.3. Verweerder stelt zich op het standpunt dat de geringe verschillen tussen de planologische regeling in het bestemmingsplan en de beheersverordening vallen in de handbreedte die de AbRS hanteert bij de uitleg van artikel 3:38, eerste lid Wro.

5.4. Ingevolge artikel 3.38, eerste lid Wro kan de gemeenteraad, onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg.

5.5. Volgens de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.38 van de Wro (Kamerstukken II, 2005-2006, 28 916, nr. 26, blz. 4) is het instrument van de beheersverordening bedoeld om voor gebieden met een lage ruimtelijke dynamiek te kunnen voorzien in een passende planologische bescherming. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling in een dergelijk gebied mag plaatsvinden, maar dat ten opzichte van het bestaande gebruik ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die ook reeds op grond van het voorheen geldende regime waren toegestaan.

5.6. In de beheersverordening "Natuurgebieden" zijn de gronden waarop het bouwplan zien bestemd voor "Horeca" met de nadere aanduiding "horeca van categorie 4"..

Op grond van artikel 7.1 zijn de voor horeca aangewezen gronden bestemd voor:
a. bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4" zoals bedoeld in bijlage 4 behorende bij deze regels "Indeling horecabedrijven"

alsmede in beperkte mate voor:

b. bestaande wegen en paden;

c. water;

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.7. De beheersverordening bevat algemeen verbindende voorschriften, waartegen ingevolge artikel 8.3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb geen beroep kan worden ingesteld. Die bepaling staat niet in de weg aan de door eisers voorgestane exceptieve toetsing van de beheersverordening in het kader van de beoordeling van de beroepen die hier voorliggen.

Deze toetsing houdt in dat de rechter een niet door de formele wetgever gegeven voorschrift

buiten toepassing dient te laten, indien dit voorschrift in strijd is met een hogere regeling. Een zodanig voorschrift kan voorts wegens strijd met een algemeen rechtsbeginsel buiten toepassing worden gelaten indien het desbetreffende overheidsorgaan, in aanmerking genomen de feitelijke omstandigheden en de belangen die aan dit orgaan ten tijde van de totstandbrenging van het voorschrift bekend waren of op grond van deugdelijk onderzoek behoorden te zijn, in redelijkheid niet tot vaststelling van dat voorschrift heeft kunnen komen. De rechter heeft echter niet tot taak om de waarde of het maatschappelijk gewicht dat aan de betrokken belangen moet worden toegekend, naar eigen inzicht vast te stellen. Het is aan het regelgevend bevoegd gezag de verschillende belangen en de feiten en omstandigheden die bij het nemen van een besluit inhoudende algemeen verbindende voorschriften betrokken zijn, tegen elkaar af te wegen.

De rechtbank stelt onder verwijzing naar de uitspraken van de AbRS van 14 september 2016, nr. 201505795/1/A1 en 22 maart 2017, nr. 201600271/1/A1 voorop dat het in overeenstemming met artikel 3.38 van de Wro mogelijk moet worden geacht dat in een beheersverordening feitelijk bestaand gebruik, ook als dat in strijd is met het op dat moment geldende planologisch regime, wordt toegestaan. De tekst van artikel 3.38 van de Wro sluit niet uit dat onder bestaand gebruik, naast het gebruik dat op het moment van vaststelling van de beheersverordening al dan niet in strijd met het op dat moment geldende planologische regime feitelijk plaatsvindt, tevens dient te worden verstaan het planologisch toegestane gebruik dat op het moment van de vaststelling van de beheersverordening nog niet het feitelijk gerealiseerde gebruik is. Gelet hierop kan in de beheersverordening het ingevolge het bestemmingsplan toegestane gebruik worden vastgelegd.

De rechtbank stelt in dat verband vast dat het in het onderhavige geval gaat om een perceel dat ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening niet reeds, al dan niet overeenkomstig hetgeen ingevolge het bestemmingsplan was toegestaan, werd gebruikt als hotel of anderszins voor horecadoeleinden. Voorts wijkt artikel 7 van regels van de beheersverordening op meerdere punten af van artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan. Zo is er allereerst sprake van een gewijzigde bestemming, immers voorheen gold de bestemming "Restaurant-hotel", op grond waarvan een restaurant met beperkte logiesaccomodatie was toegelaten. Ingevolge de beheersverordening geldt de ruimere bestemming "Horeca", op grond waarvan ter plaatse horeca van categorie 4 (hotels) is toegelaten. Voorts waren het aantal logies onder het bestemmingsplan beperkt, dit mochten er uitdrukkelijk niet meer dan 30 zijn. In de beheersverordening is geen maximum gesteld aan het aantal gasten dat in het hotel mag verblijven. De beheersverordening maakt het mogelijk om het gehele bouwvlak te bebouwen, terwijl onder het bestemmingsplan een maximale bebouwing van 70% van het bouwvlak was toegestaan. Ook lijkt het bouwvlak in de beheersverordening ten opzichte van het bouwvlak in het bestemmingsvlak in westelijke richting te zijn opgeschoven. Voorts staat de beheersverordening permanente bewoning van het bedrijfsgebouw toe. De rechtbank wijst hierbij nog op het feit dat enkele van deze bepalingen van het bestemmingsplan nadrukkelijk onderwerp van geschil zijn geweest en uiteindelijk door de Kroon, bij besluit van 9 januari 1985, zijn vastgelegd -zoals de maximale logiescapaciteit van 30 personen en de vastlegging van het bebouwingsvlak.

5.8. Al deze wijzigingen brengen de rechtbank tot de conclusie dat er geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen "in beperkte mate". Het hotel met bedrijfsgebouwen dat op grond van de beheersverordening gerealiseerd zou kunnen worden, heeft planologisch gezien een geheel andere en veel verstrekkendere ruimtelijke uitstraling dan een restaurant met beperkte logiesfunctie. De rechtbank acht dit in strijd met artikel 3:38, eerste lid Wro. De rechtbank is

daarom van oordeel dat artikel 7 van de beheersverordening onrechtmatig is.

5.9 De rechtbank heeft zich gebogen over de vraag of deze bepaling onverbindend dient te worden verklaard of buiten toepassing moet worden gelaten. Nu de onrechtmatigheid van de betrokken bepaling is gelegen in zijn verhouding tot de eerdere bepaling die er ten aanzien van de functie horeca gold en de gemeentelijke wetgever zijn bevoegdheid op grond van artikel 3.38, eerste lid, Wro heeft overschreden ligt de onverbindend verklaring van deze bepaling vanwege strijd met een hoger voorschrift voor de hand. De rechtbank zal het bestemmingsvlak niet onverbindend verklaren omdat daarmee ook de gelding van de overige artikelen van de beheersverordening, zoals de vrijwaringszone-duin hun werking zouden verliezen en de rechtbank daarmee buiten de grenzen van het geding zou treden.

6. Nu de bestreden besluiten zijn getoetst aan artikel 7 van de beheersverordening en de rechtbank van oordeel is dat dit artikel onverbindend moet worden verklaard, behoeven de gronden die betrekking hebben op de vermeende strijdigheid van de omgevingsvergunning met dit artikel geen bespreking meer.

7. Gelet op bovenstaande overwegingen zijn de beroepen tegen het bestreden besluit en het besluit van 13 juli 2016 waarbij het bestreden besluit is gewijzigd, gegrond omdat de onjuiste procedure is gevolgd en omdat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend zal worden verklaard. Nu de rechtbank de bestreden besluiten zal vernietigen en heeft geconstateerd dat er geen reëel primair besluit aan de brief van 30 juni 2014 ten grondslag ligt en dat er in deze brief ten onrechte is geconcludeerd dat er sprake zou zijn van een besluit van rechtswege, zal verweerder met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw op de gewijzigde aanvraag van de derde-partij moeten beslissen. Om te voorkomen dat eisers ten gevolge van deze procedure in een nadeligere positie komen te verkeren zal de rechtbank bij wijze van voorlopige voorziening uitspreken dat in plaats van het onderhavige artikel uit de beheersverordening toepassing moet worden gegeven aan artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan zee en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van het onderhavige artikel 6.

8.1. Nu de rechtbank de beroepen gegrond zal verklaren, dient het griffierecht aan eisers te worden vergoed.

8.2. De rechtbank zal verweerder veroordelen tot vergoeding van de door eisers 1 tot en met 17 gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.237,50 (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting en 0,5 punt voor de gronden gericht tegen bestreden besluit II, met een waarde per punt van € 495,- en wegingsfactor 1).

8.2. De rechtbank zal verweerder veroordelen tot vergoeding van de door Stichting ons Schellingerland gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht vast op € 1.274,12. Dit bedrag bestaat uit € 1.237,50 voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast (1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor het verschijnen ter zitting en 0,5 punt voor de gronden gericht tegen bestreden besluit II, met een waarde per punt van € 495,- en wegingsfactor 1) en € 36,62 reiskostenvergoeding voor

8.3. Van voor vergoeding in aanmerking komende proceskosten van eiseres is

de rechtbank niet gebleken.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit I en het bestreden besluit II;
- stelt vast dat dat verweerder niet uitdrukkelijk op de aanvraag van vergunninghouder in primo heeft besloten;
- bepaalt dat verweerder artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is;
- bepaalt dat verweerder een nieuw besluit moet nemen op de aanvraag van de derde-partij met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen;
- treft de voorlopige voorziening dat ten aanzien van het bestemmingsvlak waarop de bestreden besluiten betrekking hebben artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee geldt en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg in interpretatie van artikel 6, totdat een nieuw daartoe strekkend planologisch regime is vastgesteld;
- veroordeelt verweerder tot vergoeding van de door eisers 1 tot en met 17 gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 1.237,50;
- veroordeelt verweerder tot vergoeding van de door Stichting ons Schellingerland gemaakte proceskosten tot een bedrag van €1.274,12.
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 167,- per beroep aan eisers te vergoeden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. R.L. Vucsán, voorzitter, en mrs. H.J. Bastin en V. van Dorst, rechters in aanwezigheid van mr. A.M. Veenstra, griffier.
De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 14 april 2017 .

De griffier

De voorzitter

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hogerberoepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening of om het opheffen of wijzigen van een bij deze uitspraak getroffen voorlopige voorziening.

Afschrift verzonden op:

14 APR 2017

Verskopie conform
Rechtbank Noord-Nederland
afdeling Bestuursrecht

Bijlage 2 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Uitspraak 201704294/1/A1

Datum van uitspraak: woensdag 14 november 2018
Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Terschelling
Proceduresoort: Hoger beroep
Rechtsgebied: Bouwen
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2018:3723**

201704294/1/A1.

Datum uitspraak: 14 november 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. het college van burgemeester en wethouders van Terschelling,
2. [appellant sub 2] en anderen, wonend te Midsland, gemeente Terschelling,
appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 14 april 2017 in zaken nrs. 15/3636, 15/3614 en 15/3476 in het geding tussen:

[appellant sub 2] en anderen,
T.J. [persoon A], wonend te Midsland,
Stichting Ons Schellingerland (hierna: SOS), gevestigd te Midsland,

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2014 heeft het college medegedeeld dat van rechtswege een omgevingsvergunning is verleend aan [partij] voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie op het perceel Midsland aan Zee 459a te Midsland.

Bij besluit van 7 augustus 2015 heeft het college het door [appellant sub 2] en anderen, [persoon A] en SOS daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en dat besluit onder aanvulling van de motivering gehandhaafd.

Bij besluit van 13 juli 2016 heeft het college ingestemd met ondergeschikte wijzigingen aan het bouwplan en heeft het de verleende omgevingsvergunning voor een restaurant met logiesfunctie op het perceel met een gewijzigde motivering gehandhaafd.

Bij uitspraak van 14 april 2017 heeft de rechtbank de door [appellant sub 2] en anderen, [persoon A], en SOS daartegen ingestelde beroepen gegrond verklaard, de besluiten van 7 augustus 2015 en 13 juli 2016 vernietigd, vastgesteld dat het college niet uitdrukkelijk op de aanvraag van [partij] in primo heeft besloten, bepaald dat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is, bepaald dat het college een nieuw besluit moet nemen op de aanvraag van [partij] met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen en de voorlopige voorziening getroffen dat ten aanzien van het bestemmingsvlak waarop de vernietigde besluiten betrekking hebben artikel 6 van het bestemmingsplan "Midsland aan Zee" geldt en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van artikel 6, totdat een nieuw daartoe strekkend planologisch regime is vastgesteld. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld. [appellant sub 2] en anderen hebben incidenteel hoger beroep ingesteld.

[appellant sub 2] en anderen, alsmede SOS, hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Het college heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 april 2018, waar het college, vertegenwoordigd door mr. J.S. Haakmeester, advocaat te Baarn, [appellant sub 2] en anderen, vertegenwoordigd door [gemachtigden], bijgestaan door mr. H. Koolen, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting SOS, vertegenwoordigd door mr. J.W. Spanjer, advocaat te Heemstede, en [partij], vertegenwoordigd door [gemachtigde], gehoord. [persoon A] is met bericht niet verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. In 1935 is op het perceel een badpaviljoen geopend. Het badpaviljoen is in mei 1943 afgebroken omdat het in de vuurlinie stond. In 1946 is een noodpaviljoen gebouwd. Van de verleende vergunning voor de bouw van een nieuw badpaviljoen is destijds geen gebruik gemaakt. Het perceel is in eigendom van Staatsbosbeheer en in erfpacht uitgegeven, thans aan [persoon B]. Ten tijde van de aanvraag van 28 mei 2013 was op het perceel geen bovengrondse bebouwing aanwezig. Het bouwplan ziet op de nieuwbouw van een restaurant met hotelappartementen op het perceel. De raad van de gemeente Terschelling heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening "Natuurgebieden" vastgesteld.

2. Bij het besluit van 13 juli 2016 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor een gewijzigd bouwplan. Dit besluit maakt onderdeel uit van deze procedure.

3. Zowel [persoon A] als [appellant sub 2] en anderen zijn eigenaren of bewoners van vakantiewoningen in de omgeving van het perceel waarop het bouwplan is voorzien. Zij vrezen dat realisering van het bouwplan zal leiden tot negatieve effecten voor natuur en milieu. Zij stellen zich op het standpunt dat realisering van het bouwplan leidt tot een aantasting op het woon- en leefklimaat ter plaatse, de kustlijn en het duingebied.

Beoordeling hoger beroep van het college

4. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte uitgaat van de veronderstelling dat voor het bouwplan niet volgens de reguliere voorbereidingsprocedure een omgevingsvergunning had kunnen worden verleend. Daartoe voert het college aan dat voor het bouwplan een omgevingsvergunning kon worden verleend met toepassing van de bevoegdheid van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo, gelezen in verbinding met artikel 4, aanhef en onder 9, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor). Omdat de beslistermijn is overschreden, is volgens het college een omgevingsvergunning van rechtswege ontstaan.

Tevens betoogt het college dat, indien wordt geoordeeld dat alleen een omgevingsvergunning had kunnen worden verleend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, de belangen van belanghebbenden niet zijn geschaad door de uitgebreide bestuurlijke heroverweging die in het kader van de bezwaarschriftenprocedure heeft plaatsgevonden. Volgens het college had de rechtbank daarin aanleiding moeten zien de verkeerd gevolgde procedure met artikel 6:22 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) te passeren of de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand moeten laten.

4.1. Het perceel heeft in het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" de bestemming "Restaurant-hotel".

Artikel 6 van deze planvoorschriften luidt:

"A. De op de kaart voor "restaurant-hotel" aangewezen gronden zijn bestemd voor een restaurant met beperkte logiesaccommodatie, met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken, met dien verstande dat:

1. Het gebouw uitsluitend binnen het als zodanig op de kaart aangegeven bebouwingsvlak mag worden gebouwd;
2. De bebouwde oppervlakte ten hoogste 70% van het bebouwingsvlak zal bedragen;
3. De goot- of boeihoogte van het gebouw ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
4. [...]
5. De nokhoogte van het gebouw ten hoogste 12,50 m zal bedragen;
6. [...]

B. In het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, is het verboden de gronden en gebouwen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals omschreven in lid A.

C. [...]

D. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de in lid B. gestelde verbodsbepaling indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, behoudens wanneer dringende redenen aanwezig zijn die een zodanige beperking rechtvaardigen.

E. Als meest doelmatig gebruik als bedoeld in lid D. wordt in ieder geval niet aangemerkt:

1. [...];
2. Het gebruik van de gebouwen voor recreatieve bewoning;
3. Het gebruik van de gebouwen als logiesplaats voor meer dan 30 personen;
4. Het gebruik van de gebouwen als bar-dancing of als bowling(centrum) of een naar de aard daarmee gelijk te stellen recreatieve functie."

4.2. Voor een oordeel over de vraag of voor het bouwplan mogelijk een omgevingsvergunning van rechtswege is verleend, is van belang of de aanvraag van 28 mei 2013 in overeenstemming was met het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" en zo niet, of daarvoor met toepassing van artikel 2.12,

eerste lid, aanhef en onder a, onder 1° of onder 2°, van de Wabo een vergunning kon worden verleend. De beheersverordening "Natuurgebieden" is voor de beantwoording van deze vraag niet van belang, omdat zij pas op 23 september 2014 is vastgesteld.

Het bouwplan voorzag in de bouwtekeningen van 24 mei 2013 in het oprichten van een gebouw met daarin 15 appartementen en een restaurant met een oppervlakte van ongeveer 215 m². Het bouwplan is voorzien van een nok met daarop 2 schoorstenen en een torentje. Volgens de bouwtekeningen is het gebouw binnen het bouwvlak gelegen. De voorziene terrassen en balkons zijn volgens de bouwtekeningen deels buiten het bouwvlak gelegen. Het college heeft [partij] bij brief van 26 juni 2013 meegedeeld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat de oppervlakte meer bedraagt dan 70% van het bebouwingsvlak en de nokhoogte hoger is dan 12,5 m en omdat een centrale toegang en receptie ontbreekt, een eigen keuken aanwezig is en separate bergingen aanwezig zijn. Volgens het college voorzag het bouwplan daarmee niet in een hotel-restaurant maar in de bouw van gestapelde zelfstandige appartementen en een separaat restaurant in één bouwvolume. Uit de hiervoor vermelde omstandigheden volgt dat de aanvraag van 28 mei 2013 in strijd was met het op dat moment ter plaatse geldende bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986". Tussen partijen is dat ook niet in geschil.

4.3. De aanvraag is in het voorjaar van 2014 gewijzigd. Het dossier bevat gewijzigde bouwtekeningen met daarop de data van 7 februari 2014, 7 maart 2014 en 20 mei 2014. De rechtbank heeft deze bouwtekeningen niet kenbaar bij haar oordeel betrokken. Het dak van het bouwplan met daarop 2 schoorstenen en een torentje is niet gewijzigd. Volgens de bouwtekeningen is de kavel vergroot. Ook is het gebouw enigszins opgeschoven, waardoor de terrassen en balkons nagenoeg binnen het bouwvlak zijn voorzien. De oppervlakte van het restaurant van ongeveer 213 m² is nagenoeg niet gewijzigd. Vermeld is dat het restaurant plaats biedt aan 80 personen. In plaats van 4 appartementen op de begane grond zijn 4 gastenverblijven ingetekend. Op de eerste verdieping zijn 8 zalen ingetekend met een capaciteit variërend van 10 tot 25 personen. De totale capaciteit van de zalen 1 tot en met 7 is 122 personen. Zaal 8 heeft een oppervlakte van 45 m² en het aantal personen dat daarin kan verblijven is niet vermeld. De zalen hebben in totaal een oppervlakte van 434 m². De ruimtes op de tweede verdieping zijn onbenoemd.

Het college stelt in hoger beroep dat de 8 zalen waren bedoeld voor privé-diners. Dat blijkt echter niet uit de bouwtekeningen. Indien de zalen op de eerste en tweede verdieping een besloten onderdeel van het restaurant zouden vormen, had dat uit de bouwtekeningen moeten blijken. De bouwtekeningen geven geen aanknopingspunten voor het oordeel dat het zalencomplex op enige wijze onderdeel uitmaakt van het restaurant. De Afdeling is van oordeel dat het gewijzigde bouwplan wat betreft de eerste en tweede verdieping in ieder geval in strijd is met artikel 6, onderdeel A, van de planvoorschriften. Volgens die bepaling is het perceel bestemd voor een restaurant met beperkte logiesaccommodatie met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken. De begane grond voorziet weliswaar in een restaurant en slechts 4 gastenverblijven, maar het bouwplan voldoet niet aan die bestemmingsomschrijving wat betreft de eerste en tweede verdieping met een zalencomplex dat ten minste 122 personen kan huisvesten. De rechtbank heeft daarom terecht geoordeeld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986".

4.4. Voor de beantwoording van de vraag of de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat het college bij brief van 30 juni 2014 ten onrechte heeft meegedeeld dat een vergunning van rechtswege is verleend, is van belang om vast te stellen welke voorbereidingsprocedure van toepassing is. Het college heeft zich in dat verband op het standpunt gesteld dat voor het bouwplan een omgevingsvergunning kon worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo, gelezen in verbinding met artikel 4, aanhef en onder 9, van bijlage II van het Bor. Zoals de Afdeling partijen ter zitting heeft voorgehouden, luidde laatstgenoemde bepaling op 28 mei 2013 en van 7 februari 2014 tot en met 30 juni 2014 als volgt:

"Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken,

komen in aanmerking: het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpassende bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. binnen de bebouwde kom, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²."

De begane grondvloer van het gebouw is bij zowel het aanvankelijke bouwplan als het gewijzigde bouwplan kleiner dan 1500 m². De aanvraag van 28 mei 2013 gaat uit van een bruto vloeroppervlak van 1874 m². Hoewel het bruto vloeroppervlak niet is vermeld in de aanvraag van voorjaar 2014, is het bruto vloeroppervlak in de gewijzigde aanvraag nagenoeg niet gewijzigd, althans de Afdeling heeft geen grote verschillen kunnen vaststellen. Ter zitting van de Afdeling heeft het college bevestigd dat indien moet worden uitgegaan van het bruto oppervlak en niet van de "footprint" van het gebouw, niet is voldaan aan de in de hiervoor aangehaalde bepaling gestelde oppervlakte-eis. In de Nota van Toelichting bij het Bor (Stb. 2010, 143, blz. 159) is hierover vermeld dat artikel 4 van bijlage II van het Bor een voortzetting is van de zogenoemde "kruimellijst" van gevallen van beperkte betekenis die was opgenomen in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 4.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, onderdeel 2, van het Besluit ruimtelijke ordening was bepaald dat de bruto vloeroppervlakte waarop de gebruikswijziging betrekking heeft niet meer dan 1500 m² mag bedragen. Hieruit volgt dat moet worden uitgegaan van de bruto vloeroppervlakte. Aangezien het bruto vloeroppervlak van het in het bouwplan voorziene gebouw groter is dan 1500 m², is de Afdeling met de rechtbank van oordeel dat geen omgevingsvergunning kon worden verleend met toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Bor. De vragen of artikel 4 van bijlage II van het Bor ook kan worden toegepast op bouwwerken die nog niet zijn gerealiseerd en of het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom behoeven derhalve geen bespreking meer.

Aangezien vergunningverlening ten tijde van belang met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onderdelen 1° en 2°, van de Wabo niet mogelijk was, kon alleen een omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van onderdeel 3° van dat artikellid. Gelet op artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo was daarom afdeling 3.4 van de Awb van toepassing op de voorbereiding van een besluit op de aanvraag van [partij]. Derhalve was de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing en kon dus geen omgevingsvergunning van rechtswege ontstaan. De rechtbank is terecht tot dezelfde conclusie gekomen.

4.5. De rechtbank heeft overwogen dat het college het besluit van 30 juni 2014 ten onrechte heeft gehandhaafd bij het besluit op bezwaar van 7 augustus 2015 omdat de verkeerde voorbereidingsprocedure is gevolgd, de gemeenteraad niet op de juiste manier is betrokken bij de besluitvorming en omdat het college de omgevingsvergunning ten onrechte niet heeft verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. De rechtbank heeft vervolgens overwogen dat het college ook in het besluit van 13 juli 2016 niet heeft onderkend dat het met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op de aanvraag had moeten beslissen. Ook heeft de rechtbank overwogen dat door partijen ter zitting is onderkend dat voor het verlenen van de omgevingsvergunning er op grond van artikel 17, lid 17.3, van de beheersverordening "Natuurgebieden" met betrekking tot de aanduiding "vrijwaringszone - duin" ook toestemming voor het afwijkende gebruik had moeten worden verleend. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank terecht overwogen dat het volgen van de verkeerde voorbereidingsprocedure niet kan worden gepasseerd met toepassing van artikel 6:22 van de Awb. Over het betoog van het college dat de belangen van belanghebbenden niet zijn geschaad door de uitgebreide bestuurlijke heroverweging in de bezwaarfase, overweegt de Afdeling dat het (gewijzigde) bouwplan, inclusief de bouw waarop het besluit van 13 juli 2016 ziet, in ieder geval in strijd is met artikel 17, lid 17.3, van de beheersverordening met betrekking tot de aanduiding "vrijwaringszone - duin". Op grond van artikel 17, lid 17.3.2, van de beheersverordening is uitsluitend de herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk toegestaan, of een bouwwerk dat was toegestaan in het bestemmingsplan "Natuurgebieden". Van een dergelijke bouw is in dit geval geen sprake. Daarnaast heeft het college, zoals de rechtbank heeft overwogen, bedoeld om de bezwaren van een aantal bezwaarmakers niet-ontvankelijk te verklaren. De Afdeling volgt ook daarom niet de stelling van

het college dat de belangen van belanghebbenden niet zijn geschaad door de uitgebreide bestuurlijke heroverweging die in het kader van de bezwaarschriftenprocedure heeft plaatsgevonden. Daarbij merkt de Afdeling nog op dat de gang van zaken met betrekking tot de besluitvorming van het college op zijn minst onduidelijk is.

Het betoog faalt.

5. Het college betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de verruiming van het planologisch regime niet zo vergaand is dat daarmee niet langer sprake is van een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. Volgens het college had de rechtbank een terughoudender exceptieve toets moeten uitvoeren en heeft de rechtbank niet heel artikel 7 van de beheersverordening onverbindend kunnen verklaren. De rechtbank had zich volgens het college moeten beperken tot die delen die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maken.

5.1. De gemeenteraad heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening "Natuurgebieden" vastgesteld, waarin het perceel de bestemming "Horeca" heeft met de nadere aanduidingen "horeca van categorie 4" en "vrijwaringszone - duin".

Artikel 7, lid 7.1, van de voorschriften van de beheersverordening luidt: "De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4", zoals bedoeld in bijlage 4 behorende bij deze regels "Indeling horecabedrijven",

alsmede in beperkte mate voor:

b. bestaande wegen en paden;

c. water,

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 7.2.1 luidt: "Voor het bouwen van de in lid 7.1 onder a genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf worden gebouwd;

b. de bedrijfsgebouwen, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd;

c. de bedrijfswoning en personeelsverblijven maken onderdeel uit van de bedrijfsgebouwen;

d. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m²;

e. de oppervlakte van het woongedeelte voor het (tijdelijk) personeel bedraagt maximaal 3% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het perceel;

f. de goothoogte van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven,

en/of overkappingen zal ten hoogste 4,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

g. [...];

h. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw, waaronder een bedrijfswoning en personeelsverblijven, en/of overkappingen zal ten hoogste 12,50 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt."

Lid 7.3 luidt: "Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als terras met een oppervlakte groter 50% van de oppervlakte van het bouwvlak en anders dan aansluitend aan het hotel;
- b. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;
- c. het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur."

5.2. Artikel 3.38, eerste lid, van de Wro luidt: "Onverminderd de gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. De kennisgeving van een besluit tot vaststelling van een beheersverordening geschiedt tevens langs elektronische weg."

5.3. De rechtbank heeft overwogen dat de beheersverordening algemeen verbindende voorschriften bevat, waartegen ingevolge artikel 8:3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb geen beroep kan worden ingesteld, maar dat dit niet in de weg staat aan exceptieve toetsing van de beheersverordening in het kader van de beoordeling van de beroepen. De rechtbank heeft overwogen dat volgens de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.38 van de Wro (Kamerstukken II, 2005-2006, 28 916, nr. 26, blz. 4) het instrument van de beheersverordening bedoeld is om voor gebieden met een lage ruimtelijke dynamiek te kunnen voorzien in een passende planologische bescherming. Dit betekent niet dat er geen enkele ontwikkeling in een dergelijk gebied mag plaatsvinden, maar dat ten opzichte van het bestaande gebruik ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening in beperkte mate ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan die ook reeds op grond van het voorheen geldende regime waren toegestaan. De rechtbank heeft, onder verwijzing naar onder meer de uitspraak van de Afdeling van 22 maart 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:741](#), verder overwogen dat de tekst van artikel 3.38 van de Wro niet uitsluit dat onder bestaand gebruik, naast het gebruik dat op het moment van vaststelling van de beheersverordening al dan niet in strijd met het op dat moment geldende planologische regime feitelijk plaatsvindt, tevens dient te worden verstaan het planologisch toegestane gebruik dat op het moment van de vaststelling van de beheersverordening nog niet het feitelijk gerealiseerde gebruik is.

5.4. In dit geval gaat het om een perceel dat ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening "Natuurgebieden" niet werd gebruikt voor hoteldoeleinden of anderszins voor horecadoeleinden werd gebruikt, daargelaten in welke mate dat volgens het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" was toegestaan.

Volgens artikel 6 van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" was ter plaatse een "restaurant-hotel" toegestaan met beperkte logiesaccommodatie. Ook was het gebruik als logiesplaats beperkt tot maximaal 30 personen. In bijlage 4 "Indeling horecabedrijven" behorende bij de voorschriften van de beheersverordening is vermeld dat onder "horeca van categorie 4" wordt verstaan: hotels (logies met drank- en maaltijdverstrekking, ook aan derden). De voorschriften van de beheersverordening bevatten geen beperking ten aanzien van het aantal personen dat in het hotel mag verblijven. Ook maakt de beheersverordening het mogelijk om het hele bouwvlak te bebouwen,

terwijl in het bestemmingsplan bebouwing tot maximaal 70% was toegestaan. Verder maakt de beheersverordening permanente bewoning van het bedrijfsgebouw mogelijk.

De Afdeling deelt het oordeel van de rechtbank dat een hotel met bedrijfsgebouwen dat op grond van de beheersverordening kan worden gerealiseerd, een andere en verstrekkender ruimtelijke uitstraling heeft dan een restaurant met een beperkte logiesfunctie zoals omschreven in het bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986". De rechtbank heeft terecht geconcludeerd dat geen sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen in beperkte mate en dat strijd aanwezig is met artikel 3.38, eerste lid, van de Wro. Gelet op de samenhang tussen de onderdelen van artikel 7 van de voorschriften van de beheersverordening, heeft de rechtbank terecht het gehele artikel 7 van de voorschriften van de beheersverordening onverbindend geacht.

Het betoog faalt.

6. Het college dient een nieuw besluit te nemen op de aanvraag van [partij]. In dat verband heeft het college ervan kennis gegeven dat de gemeenteraad op 26 september 2017 heeft besloten om de coördinatieregeling toe te passen voor de realisatie van het bouwplan Badhotel Midsland aan Zee (Staatscourant van 5 oktober 2017, nr. 56971) met betrekking tot het bestemmingsplan "Badhotel Midsland aan Zee", het "herstelbesluit omgevingsvergunning nieuwbouw restaurant met logiesfuncties te Midsland aan Zee" en overige besluiten die van toepassing zijn op de realisatie van het project. Dit betekent dat alle besluiten moeten worden voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb.

Proceskosten en griffierecht in beroep

7. [appellant sub 2] en anderen betogen in incidenteel hoger beroep dat de rechtbank ten onrechte niet is overgegaan tot vergoeding van de kosten in verband met de behandeling van het bezwaar, terwijl zij daar wel om hebben verzocht.

7.1. Artikel 7:15, tweede lid, van de Awb luidt: "De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid."

7.2. De rechtbank is overgegaan tot vernietiging van de besluiten van 7 augustus 2015 en 13 juli 2016. De Afdeling heeft die beslissing onder 4.5 onderschreven. De Afdeling heeft eveneens het oordeel van de rechtbank onderschreven dat de mededeling van het college dat een omgevingsvergunning van rechtswege is ontstaan onjuist is. Dit moet op één lijn worden gesteld met een herroeping als bedoeld in artikel 7:15, tweede lid, van de Awb. De rechtbank had daarom aanleiding moeten zien om het college te veroordelen tot vergoeding van de door [appellant sub 2] en anderen in bezwaar gemaakte kosten.

Het betoog slaagt.

8. SOS heeft uitdrukkelijk geen incidenteel hoger beroep ingesteld. Zij heeft de Afdeling erop gewezen dat de rechtbank het college ten onrechte heeft opgedragen tot terugbetaling van het griffierecht met een bedrag van € 167,00. Aangezien SOS een rechtspersoon is, heeft zij een griffierecht voldaan van € 331,00 en diende dat bedrag te worden vergoed. Er is sprake van een kennelijke verschrijving door de rechtbank. Het tarief voor het griffierecht is openbaar aangezien dat is vastgelegd in artikel 8:41, tweede lid, aanhef en onder c, van de Awb. Voor een ieder was daarom duidelijk dat het in het dictum opgenomen bedrag van € 167,00 onjuist was.

Slot, conclusie en proceskosten in hoger beroep

9. Het hoger beroep van het college is ongegrond. Het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 2] en anderen is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd, voor zover de

rechtbank het college niet heeft veroordeeld tot vergoeding van de door [appellant sub 2] en anderen gemaakte kosten in bezwaar. De Afdeling zal het door het college te vergoeden bedrag vaststellen, waarbij de Afdeling uitgaat van de geldende puntwaarde. De uitspraak van de rechtbank dient voor het overige, voor zover aangevallen, te worden bevestigd.

10. Aangezien het hoger beroep van het college ongegrond is, dient het college ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen en ten aanzien van SOS op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ook zal van het college een griffierecht worden geheven. Het college dient ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen ook op na te melden wijze tot vergoeding van de kosten met betrekking tot het door hen ingestelde incidenteel hoger beroep te worden veroordeeld, waarbij de Afdeling een wegingsfactor van 0,25 (zeer licht) zal hanteren. Ten aanzien van [persoon A] zal de Afdeling geen proceskostenveroordeling uitspreken, aangezien [persoon A] geen stukken heeft ingediend en geen gebruik heeft gemaakt van rechtsbijstand.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 2] en anderen gegrond;
- II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 14 april 2017 in zaken nrs. 15/3636, 15/3614 en 15/3476, voor zover de rechtbank het college niet heeft veroordeeld tot vergoeding van de door [appellant sub 2] en anderen gemaakte kosten in bezwaar,
- III. bevestigt de uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen, voor het overige;
- IV. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Terschelling tot vergoeding van bij [appellant sub 2] en anderen in verband met de behandeling van het bezwaar opgekomen kosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het college van burgemeester en wethouders van Terschelling aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Terschelling tot vergoeding van bij [appellant sub 2] en anderen in verband met de behandeling van het (incidenteel) hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.127,25 (zegge: elfhonderdzevenentwintig euro en vijfentwintig cent), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het college van burgemeester en wethouders van Terschelling aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- VI. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Terschelling tot vergoeding van bij Stichting Ons Schellingerland in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002,00 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. bepaalt dat van het college van burgemeester en wethouders van Terschelling een griffierecht van € 501,00 (zegge: vijfhonderdeen euro) wordt geheven.

Aldus vastgesteld door mr. R. van der Spoel, voorzitter, en mr. J. Kramer en mr. R.J.J.M. Pans, leden, in tegenwoordigheid van mr. L.C.M. Smulders-Wijgerde, griffier.

w.g. Van der Spoel w.g. Smulders-Wijgerde
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 14 november 2018

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing



Schelpen / grindpad



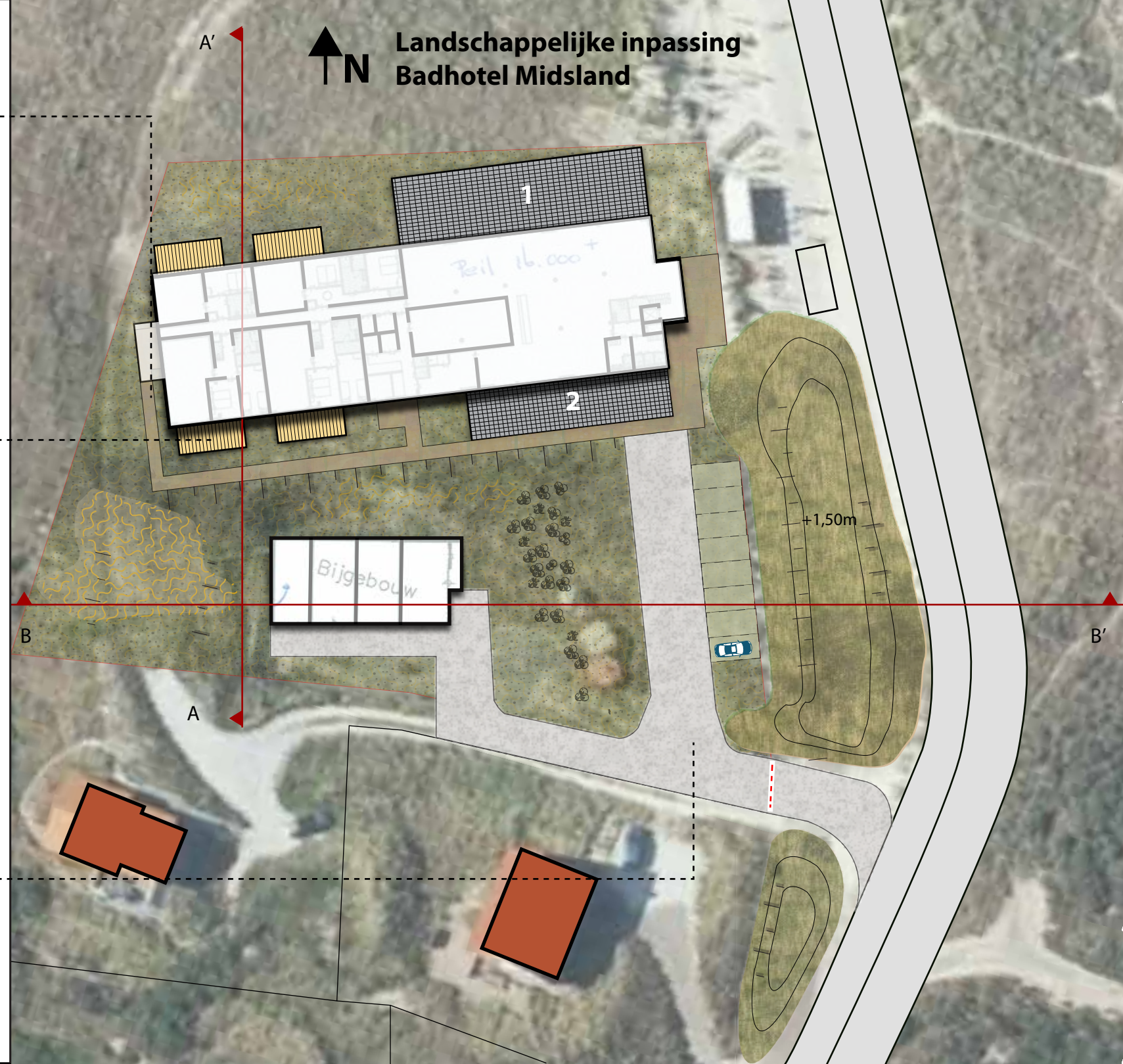
Vlonder



Duinvegetatie



Betonsteen aansluitend op bestaande situatie
(grijze stenen voor de terrassen 1 en 2)
Parkeerplaatsen d.m.v waterdoorlatende verharding







Bijlage 4 Nut en noodzaak Ontwikkeling Badhotel Midsland



Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Nut en noodzaak Ontwikkeling Badhotel Midsland



Ontwerp van het Badhotel.

ILLUSTRATIE ARCHITECT [REDACTED]

rapport

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Locatie	2
3.	Gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid	4
4.	Markt en doelgroepen	8
5.	Concept	18
6.	Economisch impact van Badhotel Midsland	23
7.	Conclusies	25
Bijlage 1 Leefstijlenmodel RECRON.....		27

12 februari 2018
R12482 - RB/ap

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: Strandhotel Midsland BV i.o.
[REDACTED]

Opgesteld door: Van der Reest Advies
[REDACTED]



1. Inleiding

Strandhotel Midsland aan Zee B.V. i.o. wil een hotel realiseren aan de Noordzeekust van Terschelling. Op de locatie was in het verre verleden het Badpaviljoen gevestigd. In de oorlog is dit door de bezetters gesloopt. Sindsdien is er niets meer met de locatie gebeurd. De bestemming is echter al die jaren gehandhaafd gebleven.

In 2012 is een initiatief gestart om het badhotel te herbouwen. Nadat de vergunning was verleend, is door een groot aantal bezwaren en een gang naar de rechter, de vergunning vernietigd. Middels een coördinatiebesluit wil de gemeente en de initiatiefnemer het plan opnieuw in procedure brengen. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan geschreven en met betrekking tot de omgevingsvergunning een herstelbesluit voorbereid. Hierbij is het belangrijk om de nut en noodzaak van het plan aan te tonen.

Om nut en noodzaak aan te kunnen tonen is het allereerst van belang om het beleid van de gemeente Terschelling op recreatief gebied te analyseren. Vervolgens wordt gekeken naar landelijke trends in de hotelmarkt. Daarna wordt ingezoomd op de situatie op Terschelling: aan de hand van het bezoekersonderzoek dat jaarlijks wordt uitgevoerd, wordt de bezoeker van Terschelling in beeld gebracht. Vervolgens wordt het hotelaanbod op het eiland in kaart gebracht en ingedeeld op basis van de leefstijlen volgens de Recreantenatlas van RECRON. De confrontatie tussen vraag en aanbod brengt daarna in beeld welke doelgroepen kansrijk zijn. Aansluitend wordt beschreven en in beeld gebracht welk hotel bij deze kansrijke doelgroepen past en wordt beschreven welk economisch impact het badhotel heeft voor Terschelling. De rapportage wordt afgesloten met samenvattende conclusies.

2. Locatie

De locatie is een van de belangrijkste succesfactoren van een recreatiebedrijf. De ligging op één van de Waddeneilanden maakt de locatie op zich al toeristisch aantrekkelijk. Badhotel Midsland komt te liggen aan de noordkant van het eiland op de duinen van het Noordzeestrand ter hoogte van de duinopgang bij Midsland aan Zee.



De ligging boven op de duinen geeft het badhotel een geweldig uitzicht over de duinen, het strand en de zee. Voor Terschellingse begrippen is dit uniek omdat de twee andere hotels aan de Noordzeekust verder landinwaarts in de duinen liggen en daardoor een minder fraai uitzicht bieden. De strand- en eilandbeleving van deze locatie is dan ook bijzonder hoog.



De ligging naast een strandopgang geeft een uitstekende toegang tot het strand. De weg naar de strandopgang zorgt tevens voor een goede bereikbaarheid van het badhotel. Midsland aan Zee is vanaf de veerboot ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een bushalte bevindt zich op geringe loopafstand van de locatie.

Het badhotel komt te liggen midden in een duingebied. De natuurbeleving is dan ook hoog. De locatie kent bovendien een bijzondere historie. In de oorlog werd het toenmalig badpaviljoen afgebroken door de bezetters. Daarnaast is er nog veel meer te vertellen over de historie van deze omgeving. Zo liggen er in het duingebied rondom de locatie de nodige bunkers die vaak zijn omgebouwd naar vakantiewoningen. De hele omgeving biedt volop elementen om een verhaal rondom het hotel te creëren (storytelling).

De fiets- en wandel mogelijkheden op het eiland zijn groot. Veel fiets- en wandelroutes lopen dicht in de buurt van de locatie van het badhotel.

Op het eiland bruist het toeristisch van de mogelijkheden. Die variëren van rustig fietsen en wandelen over het eiland tot kitesurfen bij het Noordzeestrand. Op het eiland worden tevens diverse evenementen georganiseerd. Het meest bekende evenement is Oerol dat in juni plaatsvindt.

Er zijn concrete plannen om een natuurgolfbaan te creëren. De golfbaan komt oostelijk van het zwembad van West Terschelling tot de Badweg van Paal 8. Voor het grootste deel vormt de Helmweg de noordgrens van het gebied. De locatie van deze golfbaan is vanuit Midsland aan Zee goed en snel bereikbaar. Het ontwikkelen van deze golfbaan trekt extra mensen naar het eiland die in een passende accommodatie willen overnachten.



Conclusie

De locatie is een van de belangrijkste succesfactoren van een hotel. De beoogde locatie heeft een unieke ligging en is toeristisch zeer aantrekkelijk. Alleen de locatie al geeft het hotel een belangrijk onderscheidend element ten opzichte van het bestaande hotelaanbod op het eiland. De locatie beoordelen we dan ook als zeer kansrijk.



3. Gemeentelijk toeristisch-recreatief beleid

3.1 Toeristische Toekomstvisie Terschelling (2007)

Navraag bij de gemeente Terschelling heeft uitgewezen dat Terschelling geen recentere sectorale beleidsnota heeft. Volgens de gemeente is het beleid volgens de Toeristische Toekomstvisie Terschelling (2007) nog steeds actueel. Daarom zullen wij de relevante informatie hieruit beschrijven en van commentaar voorzien. Vraag- en aanbodgegevens zijn aangevuld met recente cijfers van de gemeente.

Doelstellingen

- Een integraal toetsingskader voor alle betrokkenen: gemeente, toeristische sector, overige overheden, bevolking.
- Beleidsdoelstellingen en speerpunten van beleid gekoppeld aan een programma van actiepunten.
- Tevens is deze visie een middel om het streven de toeristenstroom naar het eiland en de bestedingen van toeristen op het eiland in stand te houden, te realiseren.

Aanbod en vraag

- Terschelling kent een breed geschakeerd accommodatieaanbod, van kamers bij particulieren tot luxe hotels en van eenvoudig natuurkamperen tot luxe recreatiewoningen.
- De bezettingsgraad voor de categorie campings is bovengemiddeld. Helaas is hier geen onderverdeling tussen stacaravans en tenten gemaakt.
- Ook zomerhuizen kennen een bovengemiddelde bezetting. Dit is des te opvallender als we rekening houden met het feit dat Terschelling geen grote bungalowparken kent die elders in het land de bezettingsgraad in positieve zin beïnvloeden.
- De bezetting van de groepsaccommodaties is gemiddeld.
- Die van de hotels blijft achter bij de rest van Nederland.

Bron: TROM onderzoek 2003/2004

Ontwikkeling bedden capaciteit gemeente Terschelling vanaf 1995

Particuliere verhuur/appartementen					
Overig					
Totaal					

Bron: gemeente Terschelling

**Procentuele verdeling slaappleaatsen**

Kampeertreinen					
Groepsaccommodaties					
Zomerhuisjes/tweede woningen					
Particuliere verhuur/appartementen					
Overig					

Bron: gemeente Terschelling

Ter vergelijking: in Nederland is het aandeel hotelbedden van het totaal aantal slaappleaatsen 15,3%. Terschelling ($5,5\% + 4,8\% = 10,3\%$) blijft dus achter bij het landelijk gemiddelde.

Bezettingsgraad

	Nederland		Terschelling		Friesland		Zeeland	
	%	nachten	%	nachten	%	nachten	%	nachten
Campings	22,4	50,4	28,3	63,7	22,0	49,5	34,5	77,6
Recreatiewoningen	39,9	140,8	45,1	159,2	39,9	140,8	37,9	133,8
Hotels	42,8	151,1	32,3	114,0	42,9	147,9	45,7	161,3

Bron: Van der Tuuk (2007)

Conclusie vraag en aanbod

- De totale bedcapaciteit is in 10 jaar met slechts 3% gestegen ($20.457/19.850=1,03$)
- De hotelcapaciteit is met 600 bedden toegenomen in de vorm van appartementenhotels. Het aantal gewone hotelbedden vertoont een dalende lijn.
- De hotelsector is procentueel echter nog altijd ondervertegenwoordigd op Terschelling.
- Groepsaccommodaties verliezen steeds meer terrein.
- De campings zijn prominent aanwezig en doen het goed. De bezetting ligt ruimschoots boven het landelijke en provinciale gemiddelde. Zeeland doet het echter nog aanzienlijk beter.
- Het marktaandeel van recreatiewoningen is stabiel en de bezettingsgraad is uitstekend. Terschelling is hier koploper.
- De bezettingsgraad van hotels blijft fors achter: ruimschoots onder het landelijke en provinciale gemiddelde, ver achter Zeeland.

Zakelijk toerisme

Circa 5% van de bootpassagiers varieert van bouwvakkers die voor klussen komen en transporteurs tot deelnemers aan congressen, bedrijfsseminars en bedrijfsuitjes. Deze markt is met name voor de hotelsector interessant. Het bezoek vindt met name buiten de reguliere vakantieperiodes plaats en is regelmatig aanleiding voor toekomstig toeristisch bezoek.

In de Nederlandse hotels ligt het aandeel zakelijke overnachtingen in 2016 gemiddeld op 40% (Friesland 28% en Zeeland 24%). Gezien het geringe percentage zakelijke bootpassagiers is de verwachting dat dit percentage op Terschelling aanzienlijk lager ligt. Dit verklaart tevens het lage bezettingspercentage van de hotels op Terschelling.

Ondanks dat Terschelling geen centrale ligging heeft, blijkt het eiland toch interessant voor zakelijk toerisme. De kracht van het eiland is het gevoel er echt uit te zijn. Weg van de dagelijkse beslommeringen op een bijzondere bestemming.

Een belangrijk aspect voor het zakelijke toerisme is de kwaliteit van locaties (hotel- en congresvoorzieningen). Daarnaast is er een trend waar te nemen dat meer en meer naar een integraal



aanbod, waarin ook plaats is voor cultuur, entertainment, ontspanning, sportvoorzieningen, etc. wordt gevraagd. Terschelling biedt wat dit betreft een uniek product. De gemeente ziet het zakelijk toerisme als een kansrijk segment dat in de naaste toekomst verder kan worden ontwikkeld. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de in het laatste decennium gerealiseerde congresinfrastructuur van vergader- en hotelaccommodaties. Daarnaast dient deze infrastructuur waar mogelijk te worden uitgebreid.

Stabilisatiebeleid

Het afgesproken maximum van 21.500 slaappleatsen is op Terschelling nog niet bereikt. Daarom is het streven gericht op groei c.q. bezettingsverbetering van de op het eiland aanwezige accommodaties. Hiermee blijven ingrepen in het landschap beperkt, terwijl het aantal overnachtingen toeneemt. Niemand is gebaat bij bouw mogelijkheden die tot leegstand leiden.

De gemeente wil verantwoorde groei nastreven door:

- vast te blijven houden aan het stabilisatiebeleid;
- bij ontwikkelingen waar mogelijk altijd te zullen streven naar een goede landschappelijke inpassing.

Hotels/pensions/appartementenhotels

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in de *Notitie hotels en pensions (1990)*. In deze notitie worden algemene uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de schaal en maatvoering van hotels/pensions, de omvang van hoteluitbreidingen c.q. nieuw te realiseren hotels en de aard van hotels. Daarnaast zijn er uitgangspunten c.q. randvoorwaarden per locatie of soort gebied aangegeven. Op basis van deze notitie heeft sinds 1990 de (her)bouw van nieuwe (Boschrijck, Schylge, Paal 8) en een uitbreiding van bestaande hotels plaatsgevonden (o.a. de Walvisvaarder, Bornholm, het Wapen van Terschelling).

Toch constateert men dat een aantal ontwikkelingen niet van de grond komen. De invulling van de locaties als Dellewal, Westerkeijn, **Midsland aan Zee** (!) en Formerum aan Zee is niet van de grond gekomen. Deze ontwikkeling op (in een aantal gevallen) A-locaties is een signaal dat het huidige hotel- en pensionbeleid herziening behoeft. Ondernemers streven een zo hoog mogelijke bezettingsgraad/exploitatieresultaat na. Het valt op dat dit de laatste jaren voornamelijk heeft geleid tot de bouw van appartementenhotels.

De bezetting van de Terschellinger hotels blijft achter bij de rest van Nederland. De reden hiervoor is niet geheel duidelijk. Wel is het een feit dat de hotels op Terschelling het bijna volledig van toeristisch bezoek moeten hebben. Dit in tegenstelling tot hotels elders die een groter deel van de bezetting uit zakelijk bezoek halen. Het aandeel hotelbedden in het totale aantal slaappleatsen blijft op Terschelling (8,4%) achter bij het landelijk gemiddelde (16,6%)¹. Door de realisatie van de nieuwbouw van de (appartementen) hotels Paal 8 (circa 150 bedden) en Thalassa (circa 150 bedden) stijgt het hotelaandeel naar 9%. Verwacht wordt dat vooral hotels door de vergrijzing en de groei van het aantal alleenstaanden, meer en betere zaken kunnen doen. Uit het *Trendrapport toerisme*² blijkt dat hotels vooral onder ouderen (75-plussers) een populaire accommodatievorm is.

Standpunt gemeente

Het geldende hotel- en pensionbeleid moet worden heroverwogen. Op een aantal op het zicht kansrijke locaties blijkt hotelbouw niet van de grond te komen. Om een gedegen heroverweging te kunnen maken, moet worden uitgezocht waarom de nieuwbouw van hotels bedrijfseconomisch niet van de grond komt. Op basis van de heroverweging willen wij ons op de toekomst beraden. Wij kiezen hierbij voor een positieve insteek. Nieuwe ontwikkelingen zijn bespreekbaar, zullen niet per definitie worden afgewezen.

¹ CBS-StatLine, Accommodaties en slaappleatsen

² NRIT Media, jaarlijkse uitgave

3.2 Visie TS25

Recent is door de gemeente de visie TS25³ uitgegeven. Dit is een gezamenlijk kompas waarin ontwikkelingsrichtingen worden vastgelegd voor Terschelling naar 2025. Het document heeft het karakter van een structuurvisie, derhalve geen juridische status, maar is wel richtinggevend voor toekomstig ruimtelijk beleid.

Op het gebied van Recreatie en Toerisme legt de visie de focus op de volgende punten:

- vernieuwing, innovatie en professionalisering van de sector is noodzakelijk om in te spelen op de behoeften van onze gasten;
- ondernemers krijgen meer ruimte om te ondernemen;
- wij willen toe naar seizoenverbreding en -verlenging. Initiatieven hiertoe worden ondersteund;
- de promotie van Terschelling geven we gemeenschappelijk een impuls.

Belangrijke ontwikkelingsrichtingen zijn:

- meer economische diversiteit door in te spelen op nieuwe producten en ontwikkelingen die leiden tot nieuwe concepten die onderscheidend zijn voor het eiland;
- vernieuwing is noodzakelijk, maar met behoud van kernwaarden;
- kleinschalige bedrijvigheid geeft geur en smaak aan het eiland;
- de behoeften van de consument zijn uitgangspunt;
- men hecht aan behoud van de eigen tradities en gebruiken;
- Terschelling wil een goed gastheer zijn. Het toeristisch aanbod moet daarom van topkwaliteit zijn;
- seizoenverbreding door vaste gasten te verleiden om het eiland vaker te bezoeken en het aanboren van nieuwe doelgroepen;
- professionaliseren van de organisatie van evenementen om seizoenverbreding te bewerkstelligen;
- extra dagrecreatieve voorzieningen bij bestaande ambachtelijke en agrarische bedrijven worden aangemoedigd om de verblijfsrecreatie aantrekkelijk te maken;
- promotie versterken door op adequate wijze met nieuwe media om te gaan;
- periodiek onderzoek naar de bezoekers van het eiland.

3.3 Conclusie

De groei van het aantal slaapplekken stagneert op Terschelling terwijl het maximaal aantal toelaatbare bedden nog niet is bereikt. Dit komt onder andere omdat een aantal projecten de laatste jaren niet van de grond zijn gekomen. Een van die projecten is de hotelontwikkeling in Midsland. De gemeente staat positief tegenover ontwikkelingen die vernieuwend en innovatief zijn en leiden tot seizoenverbreding en verlenging mede door het zoeken naar *nieuwe doelgroepen*. Hiervoor krijgen ondernemers de ruimte. De gemeente onderkent dat vernieuwend *productaanbod aan moet sluiten bij de behoeften van de consument*. Maar nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de identiteit van het eiland. *Kleinschalige bedrijvigheid* en behoud van tradities en gebruiken zijn belangrijk. Dit zijn belangrijke uitgangspunten om de ontwikkeling van het hotel in Midsland van de grond te krijgen.



³ TS25 Terschelling in 2025, Toekomstvisie

4. Markt en doelgroepen

4.1 Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen algemeen

- Vergrijzing; steeds meer ouderen.
- Kleinere huishoudens.
- Vrije tijd wordt schaarser, recreant moet kiezen uit vele mogelijkheden.
- Recreant stelt steeds hogere eisen aan kwaliteit van accommodaties en voorzieningen.
- Vluchtigheid toeristisch product: wat vandaag *in* is kan morgen alweer *uit* zijn.
- Eigen land steeds meer bestemming voor korte tussendoorvakanties.
- Persoonlijke Beleving! Men wil met een uniek verhaal thuis komen.
- Authenticiteit en kleinschaligheid.
- Natuur, rust en ruimte.
- Lokale kwaliteiten.
- Persoonlijke aandacht.
- Steeds meer groepsactiviteiten en drie generatie-vakanties.
- Branchevervaging en prijsconcurrentie nemen toe.
- Digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid.
- Logiesverschaffing is onderdeel van totaalpakket (eten & drinken, attracties, omgeving).

Trends en ontwikkelingen in de hotelbranche

- Horecazaken/hotels met een uniek persoonlijk verhaal hebben de toekomst. Alle trends zijn gericht op het creëren van een bijzonder authentieke ervaring. Het verhaal van de ondernemer, het gebouw, de geschiedenis, de buurt: dat wat dichtbij is, maakt het concept bijzonder en persoonlijk. Nep en imitatie, in welke vorm dan ook, zijn achterhaald en worden niet geaccepteerd door de gasten.
- De concepten zijn gebaseerd op de levensstijl van de gasten. De ene doelgroep is de andere niet. Een hotel voor iedereen is een hotel voor niemand.
- Luxe en comfortabel, maar ook warmte en sfeer.
- Hotels richten zich niet meer alleen op de verblijfgasten maar ook op andere bezoekers. Door te werken met grote open ruimtes vloeit de ene functie over in de andere. Zo krijgt de receptie bijvoorbeeld niet meer een prominente positie maar vormt het meer een geheel met andere functies.
- Duurzaamheid wordt belangrijker. Dat uit zich onder andere in het gebruik van natuurlijke materialen: hout, steen, koper, marmer en ook brons en messing geven de zaak identiteit.
- Persoonlijke ervaring staat voorop. Gasten verdiepen zich online steeds meer in de keuzes die men maakt. Het hotel moet deze verwachtingen waarmaken. Als men daarin slaagt levert dit positieve online reviews op.
- Gezondheid en wellness doen hun intrede in hotels. Gezond leven wordt steeds belangrijker. In het midden en luxe segment zijn steeds meer hotels met wellnessvoorzieningen. Spa's en jacuzzi's in de hotelkamers en meestal een gezamenlijk gym of fitness ruimte.
- Het lokale aspect wordt belangrijker. Dit uit zich onder andere in het gebruik van streekproducten, maar ook het aansluiten van het hotel bij de omgeving.
- Snelle en stabiele wifi wordt steeds belangrijker voor de hotelgast. Zowel in de hotelkamer als in openbare ruimten zoals de lobby.
- De smartphone gaat een belangrijke rol spelen, met name op het gebied van verlichting, airco en de smart tv. De hotels die steeds beter inspelen op het gebruik van de smartphone zullen een streepje voor hebben en echt zorgen voor klantenbinding.
- De gemiddelde hotelgast neemt twee apparaten met zich mee die opgeladen moeten worden. Voldoende oplaadmogelijkheden is voor een hotel een belangrijk aandachtspunt.

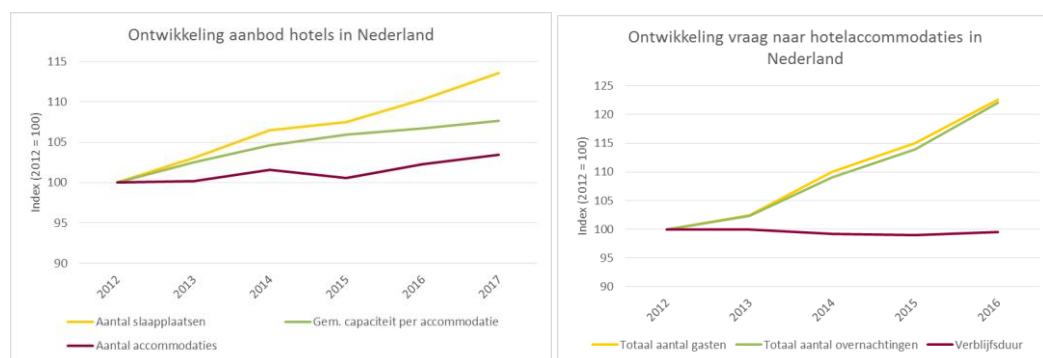
- Online vindbaarheid is van wezenlijk belang. De rol van online travel agency's (OTA's) hierin wordt steeds belangrijker. (Booking.com, Trivago.nl, Expedia.nl en anderen)
- Concurrentie van Airbnb noopt tot creativiteit en innovatie.

Ontwikkeling vraag en aanbod hotels in Nederland

- In Nederland zijn ongeveer 3.625 hotels en dit aanbod groeit structureel.
- Zij beschikken over ruim 123.500 kamers en bijna 270.000 bedden.
- 3-sterren hotels komen het meest voor (ruim 28,5%). Circa 11% van de hotels in Nederland heeft 2 sterren en nog eens circa 15,5% heeft 4 sterren.
- Een hotel heeft gemiddeld 34 kamers met ruim 75 bedden, maar het aantal kamers per logiesverstrekker loopt uiteen van enkele tientallen tot enkele honderden kamers.
- In Nederland zijn zeker 62 hotelketens met 72 hotelmerken actief. De ketens hebben in Nederland bijna 620 hotels en meer dan 65.000 hotelkamers.
- Driekwart van de hotels heeft een eigen restaurant. In de grote steden ligt dit lager vanwege het grote aanbod van restaurants in de nabijheid. Amsterdam is hierbij de uitschieter waar slechts 33% van de hotels een eigen restaurant bezit.
- In totaal zijn er in Nederland naar schatting ruim 5.000 Bed & Breakfasts, met zo'n 18.000 kamers en appartementen. Dat aantal neemt structureel toe.
- De verhuursite Airbnb is in 2008 opgericht en inmiddels staan er op Airbnb zo'n 15.000 Nederlandse woningen of kamers. Dat zijn er 147% meer dan in 2014. Het aantal overnachtingen in Nederland via Airbnb is naar schatting in een jaar tijd met 177% gestegen. Ruim 2/3^e van de kamers op Airbnb worden aangeboden in Amsterdam.

Bronnen: CBS, Bedrijfschap Horeca, Airbnb

Het CBS houdt jaarlijks de ontwikkelingen op het gebied van vraag en aanbod van hotels bij. Onderstaande grafieken laten de ontwikkelingen zien.



Bron: CBS

Zowel het aanbod als de vraag is de afgelopen jaren gestegen. Opvallend is dat het aantal accommodaties maar beperkt toenam, terwijl het aantal slaapplekken wel een forse groei laten zien. Hotels krijgen dus steeds een grotere capaciteit. De vraag uitgedrukt in gasten en overnachtingen laat een nog grotere stijging zien. De gemiddelde verblijfsduur veranderd nauwelijks. De stijging van de vraag is hoger dan van het aanbod. Dit geeft aan dat de bezetting de afgelopen jaren flink is gestegen. In 2016 bedroeg de gemiddelde bezetting 171 nachten.

Hosta 2017

Uit het HOSTA 2017 rapport dat in september voor de 40^e keer werd uitgegeven blijkt dat de hotelmarkt betere resultaten behaalt dan ooit. Een aantal resultaten uit het onderzoek:

- In 2016 is de gemiddelde bezettingsgraad van Nederlandse hotels gestegen van 71,4% naar 73,9%. Dit is het vierde jaar dat sprake is van een stijging.
- De gemiddelde kamerprijs is in 2016 gestegen met 5% (van € 102 tot € 107).

- De totale omzet in de Nederlandse hotels steeg in 2016 met 7% tot € 138 per hotelkamer per dag.

De vooruitzichten voor de komende jaren zijn positief. Onderstaande grafiek laat een inschatting zien van belangrijke kengetallen in de hotelmarkt.

40

Bron: Hosta 2017, Horwarth HTL

De grafiek laat zien dat de verwachting voor 2017 en 2018 gunstig zijn. Zowel de bezettingsgraad, als de kamerprijs, als de Revpar (opbrengst per beschikbare kamer) laten een stijgende lijn zien.

Conclusie

De hotelmarkt laat een stijgende lijn zien. Landelijk is de capaciteit de afgelopen jaren toegenomen. Dit had vooral te maken met het uitbreiden en moderniseren van bestaande hotels. De vraag naar hotelovernachtingen nam echter sneller toe dan het aanbod, waardoor de bezetting een stijgende lijn vertoont. In combinatie met een stijgende kamerprijs levert dit een hogere opbrengst per beschikbare kamer (Revpar) op. Verwachting is dat het eind van deze ontwikkeling nog niet in zicht is. Voor de komende jaren wordt een verdere groei verwacht. Voor hotel Midsland is dit een positieve ontwikkeling.

4.2

Vraag naar hotelovernachtingen op Terschelling

Voor een groot deel is de hotelmarkt op Terschelling reeds belicht in het vorige hoofdstuk (Gemeentelijk beleid). Daarin werd duidelijk dat de hotelmarkt op Terschelling achterblijft bij landelijke ontwikkelingen. Het hotelaanbod op het eiland heeft procentueel gezien een ondergeschikte rol. De bezetting is lager dan gemiddeld in Nederland.

Bezoekersonderzoek

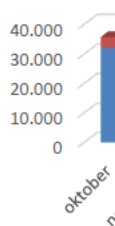
Bij het bepalen van de marktvraag staat in de eerste plaats de gast centraal. Daarom is in 2016 in opdracht van de gemeente onderzoek verricht naar de bezoekers van Terschelling⁴. Dit onderzoek wordt in 2017 herhaald, maar de resultaten hiervan komen pas eind van het jaar beschikbaar. Een aantal resultaten zijn met het onderzoeksbureau Ruimte voor Vrije tijd besproken en meegenomen in dit rapport. Dit wordt waar nodig vermeld in de tekst. Voor het grootste deel wordt echter geput uit de resultaten uit 2016.

Het onderzoek laat het volgende bezoekersprofiel zien.

- Van de mensen die het eiland bezoeken, neemt 30% een auto mee.
- 94% van de gasten komt voor een meerdaags bezoek.
- Het herhalingsbezoek is zeer hoog. 68% van de bezoekers komt minimaal eenmaal per jaar. De gemiddelde bezoekfrequentie ligt op 1,99.

⁴ Bezoekersonderzoek Terschelling, Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

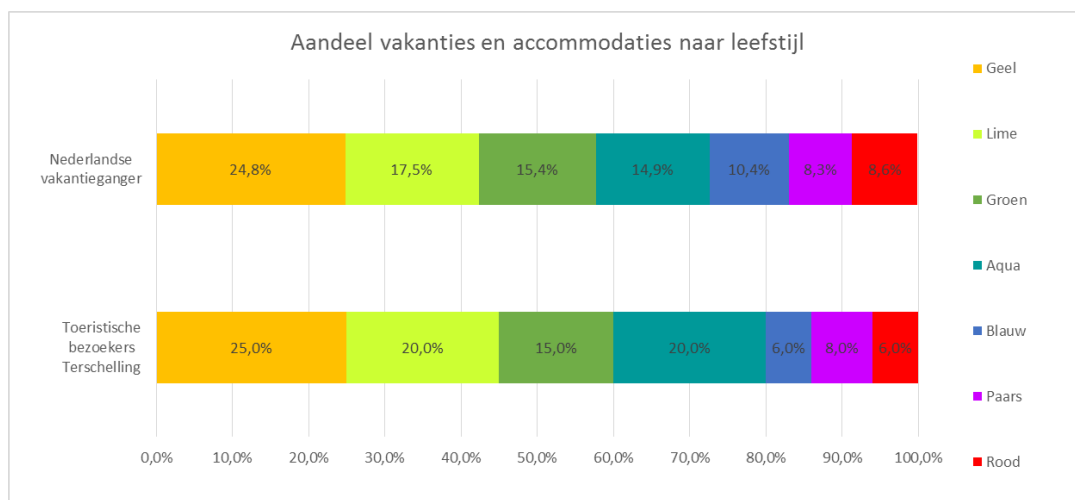
- 85% van de bezoekers is al eerder op Terschelling is geweest. 88% van de bezoekers denkt het eiland in de toekomst nogmaals te bezoeken.
- Ruim driekwart van de bezoekers komt zonder kinderen naar het eiland.
- De grootste groep bezoekers, circa 45% van het totaal, komt met de partner/echtgenoot naar het eiland. Circa 11% komt met vrienden of kennissen.
- Vakantie of een weekendje weg is veruit de belangrijkste reden om Terschelling te bezoeken.
- Voorlopige cijfers uit het onderzoek dat in 2017 is uitgevoerd laten een gemiddelde leeftijd zien van 48 jaar. Dit is het gemiddelde van alle groepen jong en oud tot 6 personen die het eiland bezoeken. Dit gemiddelde laat zien dat de doelgroep over het algemeen relatief oud is.
- Van de bezoekers komt 96% uit Nederland. Terschelling is geen bestemming voor buitenlanders.
- De recreatie op Terschelling heeft een seizoenmatig karakter. De volgende grafiek laat dit duidelijk zien. Er is wel sprake van een relatief lang seizoen (april tot en met oktober).



Bron: Bezoekersonderzoek 2016 Terschelling, Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd

Doelgroepen naar leefstijl

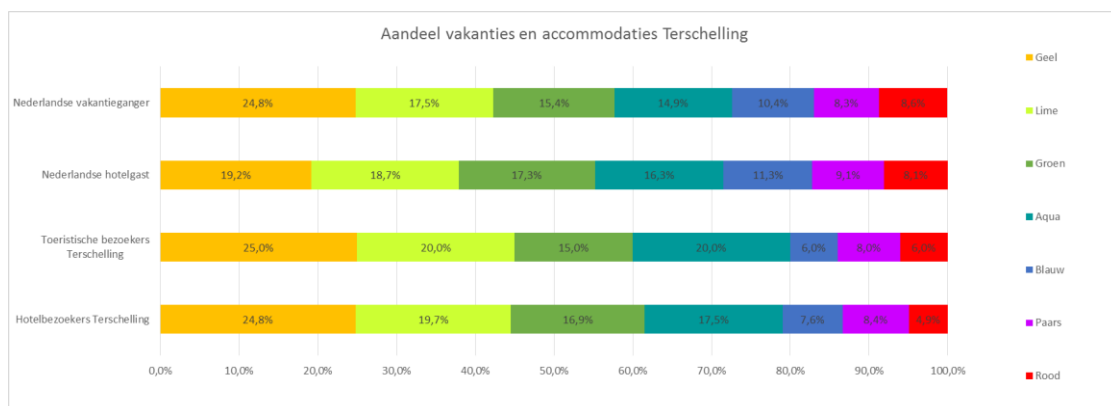
Belevingswaarde is een belangrijke factor in de recreatiebranche. Daarom wordt steeds meer de nadruk gelegd op *leefstijlkenmerken c.q. belevingswerelden* in plaats van demografische en/of sociaaleconomische kenmerken als uitgangspunt voor doelgroepenbeleid. Met behulp van het *Brand Strategy Research (BSR)-model* van de *Smart Agent Company* is door RECRON een zogenaamde **Recreantenatlas** ontwikkeld. Deze kan helpen bij de oriëntatie op de meest kansrijke consumentendoelgroep(en). Hierbij worden de recreanten in vier belevingswerelden en van daaruit in zeven leefstijlprofielen ('kleuren') ingedeeld. Een beschrijving van dit model vindt u in **bijlage 1** van dit rapport. Van der Reest Advies is één van de gecertificeerde Leisure Leefstijl bureaus in Nederland.



Het model laat in de eerste plaats zien hoe de verhoudingen liggen ten aanzien van vakanties in Nederland. Uitbundig geel is in Nederland de grootste doelgroep. Ook op Terschelling is Uitbundig Geel de grootste doelgroep.

Verder valt op dat de doelgroepen Gezellig Lime, Rustig Groen en Ingetogen Aqua oververtegenwoordigd zijn op Terschelling. Comfortabel en Luxe blauw en Cultureel & inspirerend Rood zijn daarentegen ondervertegenwoordigd op Terschelling. Hier ligt dus marktruimte voor het eiland.

Door Smart Agent Company is tevens een profiel gemaakt voor de *Nederlandse hotelgast*. In het bezoekersonderzoek Terschelling wordt een zelfde profiel gemaakt van de *hotelgast op Terschelling*. Onderstaande grafiek laat beide resultaten zien.



Op *landelijk niveau* wordt duidelijk dat Geel relatief weinig kiest voor een vakantie in een hotel. Met 19,2% ligt het percentage ver onder het landelijk gemiddelde van 24,8%. Ook Rood kiest relatief weinig voor een hotel. De overige doelgroepen kiezen juist relatief vaak voor een hotel.

Op *Terschelling* liggen de verhoudingen anders. De gele doelgroep kiest nauwelijks minder dan gemiddeld voor een hotel. De Lime doelgroep blijft iets achter. Landelijk kiest deze doelgroep juist vaak voor een hotel. Bij Groen komt de verhouding vrijwel overeen met de landelijke cijfers. De Aqua doelgroep blijft juist wat achter ten opzichte van de landelijke cijfers. Blauw kiest op Terschelling relatief vaak voor een hotel, maar de doelgroep als geheel blijft ver achter bij de landelijke cijfers. Blauw is fors ondervertegenwoordigd op het eiland. Bij Paars komt de verhouding overeen met de landelijke verhoudingen. Rood maakt op het eiland relatief weinig gebruik van een hotel.

4.3 Aanbod van hotels op Terschelling

Aanbod ten opzichte van de andere Waddeneilanden

In 2013 heeft de gemeente het horecabeleid voor Terschelling herzien. Het boekje brengt onder andere in beeld hoe de horeca zich verhoudt tot het aanbod op de andere Waddeneilanden

De grafiek laat zien dat Terschelling de tweede plaats inneemt na Texel. Naaste concurrent is Ameland. Ameland beschikt over veel minder horeca in de drankensector. Het hotelaanbod komt dicht in de buurt van Terschelling.

Locatie van de hotels

In het horecabeleid wordt ook aangegeven hoe de horecagelegenheden inclusief de hotels zijn verspreid over het eiland.



Bron: Horecabeleid Terschelling, 29 januari 2013

Het kaartje laat zien dat de meeste horecagelegenheden, waaronder hotels en pensions, zijn gelegen aan de Wadden- en polderkant van het eiland. Het aanbod aan de Noordzeekust is zeer beperkt. Dit biedt kansen voor de ontwikkeling van het Badhotel in Midsland.

Kenmerken van de hotels op Terschelling

Om een beeld te krijgen van het hotelaanbod is een inventarisatie gemaakt van het aanbod. De capaciteitsgegevens zijn gebaseerd op de beddenboekhouding van de gemeente. De peildatum is 1 augustus 2017. De accommodaties zijn voor het grootste deel via internet bekeken. Een aantal is daadwerkelijk bezocht. Op basis van onze inschatting zijn de accommodaties ingedeeld op basis van de leefstijlprofielen. Op die manier kan een confrontatie worden gemaakt tussen vraag en aanbod. Ook zijn gegevens over de grootte van de kamers en de geboden voorzieningen in kaart gebracht. De resultaten worden vermeld in de volgende tabel.

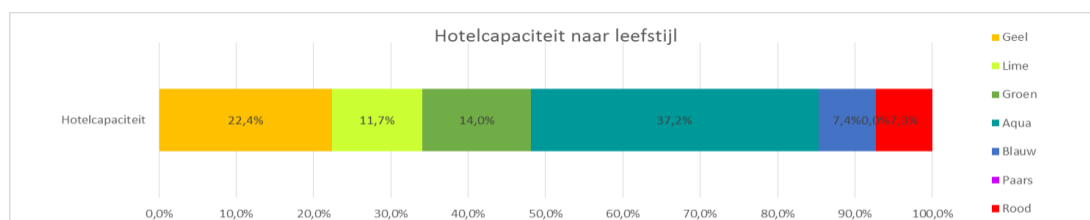
[illegible]

Het overzicht laat het volgende zien:

- Het aanbod bestaat uit een groot aantal kleine spelers met een beperkte capaciteit en een beperkt aantal grote spelers zoals Schylge, de Walvisvaarder, Sandton Paal 8, Boschrijck en Landal West Terschelling en Landal Residence Terschelling.
- Bij de accommodaties met een grote capaciteit is de classificatie hoog en is meestal sprake van veel centrale voorzieningen.
- Bij de hotels ligt de gemiddelde bed capaciteit per kamer op 2,2 bedden. Bij de appartementenhotels ligt de gemiddelde bed capaciteit op 3,9 bedden per kamer.
- Het kameroppervlak varieert van 9 m² tot 100 m². De spreiding is dus enorm. Bij de kamers van 100 m² gaat het meestal om 6 persoons kamers.
- Een aantal accommodaties is door ons bezocht. Het gaat hierbij vooral om accommodaties met een grote capaciteit. Wat opviel was het ontbreken van een eilandsfeer op de hotelkamers. Alle kamers hebben bovendien de zelfde stijl en kleurstelling. Afgezien van een paar schilderijtjes van het eiland waren het stuk voor stuk accommodaties die ook elders in Nederland hadden kunnen staan. Voor het nieuwe hotel in Midsland is dit een aandachtspunt, waarmee de accommodatie zich bovendien kan onderscheiden van de concurrentie.

Aanbod Terschelling op basis van leefstijlindeling

Door de accommodaties in de te delen op basis van leefstijlgroepen ontstaat een beeld van het hotelaanbod op Terschelling. Om de hotelcapaciteit te berekenen is uitgegaan van het aantal bedden.

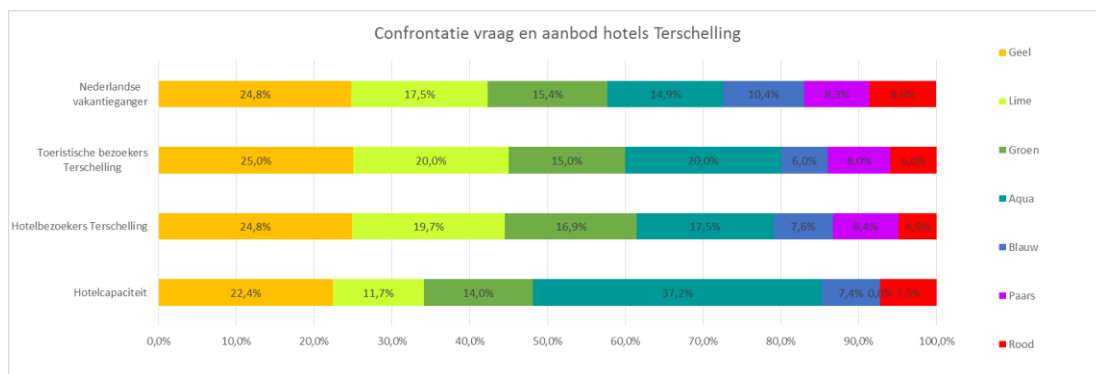


Bron: Van der Reest Advies

De grafiek laat zien dat het aanbod voor de doelgroep Ingetogen Aqua bijzonder groot is. Dit komt door het grote aantal appartementen dat Landal aanbiedt in twee resorts. Aanbod voor de doelgroep Sportief en avontuurlijk Paars ontbreekt.

Confrontatie vraag en aanbod

Om een indruk te krijgen van de marktmogelijkheden worden vraag en aanbod tegenover elkaar gezet in de volgende tabel. De eerste staaf geeft de Nederlandse vakantiegangers weer. De tweede staaf geeft het aantal toeristische bezoekers van Terschelling. De derde staaf geeft de hotelbezoekers (de vraag) aan op Terschelling en de laatste staaf laat de hotelcapaciteit in bedden zien.



Uit de grafiek trekken we de volgende conclusies:

- Bij de Gele doelgroep ligt het aanbod maar iets onder de vraag. Vraag en aanbod zijn dus redelijk in evenwicht. De marktruimte is beperkt.
- Het aanbod voor de Lime doelgroep is zeer beperkt. De vraag is vele malen groter dan het aanbod. Hier liggen marktkansen voor eenvoudige hotels/pensions en hostels.
- Het aanbod voor de Groene doelgroep is iets kleiner dan de vraag. De marktruimte voor uitbreiding van hotels blijft naar onze mening beperkt omdat dit een doelgroep is die ook veel gebruikt maakt van B&B's.
- Voor de Aqua doelgroep is het aanbod ruim. Een verdere uitbreiding van dit aanbod is niet wenselijk omdat dit de bezetting onder druk zou zetten. Het ruime aanbod verklaart waarschijnlijk ook het grote aandeel toeristische bezoekers van deze doelgroep. Het aanbod bepaalt deels ook de vraag.
- De blauwe doelgroep is ondervertegenwoordigd op het eiland (7,4% tegenover 10,4% in Nederland). Belangrijke oorzaak hiervan is dat het aanbod voor deze doelgroep te beperkt is op Terschelling. Om meer bezoekers van deze doelgroep te trekken is een uitbreiding van passend aanbod noodzakelijk.

- De Paarse doelgroep is goed vertegenwoordigd op Terschelling. Voorlopige cijfers uit het bezoekersonderzoek 2017 laten een groei zien van deze doelgroep naar 14%. Voor hen is het moeilijk om op het eiland een hotel te vinden. Naar onze inschatting is er geen enkel hotel dat echt overeenkomt met de wensen van deze doelgroep. Wil Terschelling deze doelgroep vasthouden, dan moet er spoedig passend aanbod komen.
- De rode doelgroep is ondervertegenwoordigd op Terschelling. Het hotelbezoek van deze doelgroep is relatief beperkt. Voor deze doelgroep is voldoende aanbod aanwezig. Hier zien we dan ook geen marktruimte.

Berekening marktruimte

Cijfers van de gemeente laten zien dat de bed capaciteit van de hotels op Terschelling in 2017 2.113 bedden bedraagt. Uit de toekomstvisie van de gemeente⁵ blijkt dat een hotelbed op Terschelling gemiddeld 114 nachten wordt bezet. Op basis van deze gegevens kan het aantal overnachtingen in hotels worden berekend op (2.113 bedden x 114 nachten=) 240.882 overnachtingen. Van de hotelgasten op Terschelling behoort 7,6% tot de Blauwe doelgroep. Omgerekend naar het aantal overnachtingen betreft dit 18.307 overnachtingen. In het voorgaande bleek dat het percentage Blauwe hotelgasten landelijk 11,3% bedraagt. Als we dit percentage loslaten op het bestaande aantal hotelovernachtingen op Terschelling zou dit 27.220 overnachtingen opleveren. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat Terschelling 8.913 overnachtingen mist (27.220 – 18.307) omdat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten. Aan de hand van dit potentieel aantal overnachtingen kan vervolgens het aantal benodigde hotelkamers worden berekend:

- $8.913 \text{ overnachtingen} / 114 \text{ overnachtingen per bed} = 78 \text{ bedden}$
- $78 \text{ bedden} / 2 \text{ bedden per kamer} = 39 \text{ hotelkamers}$

De berekening laat zien dat er op dit moment voldoende marktruimte is voor 39 hotelkamers (voor twee personen). Badhotel Midsland wil 23 kamers realiseren en valt dus ruimschoots binnen deze marktruimte.

Conclusie

De resultaten van het bezoekersonderzoek laten zien dat Terschelling een vrij vaste klantenkring kent. Het herhalingsbezoek is met 85% zeer hoog. 68% komt jaarlijks één of meer keren naar het eiland! De gemiddelde bezoekfrequentie van deze groep ligt op 1,99. De meeste mensen komen met twee personen. Het aantal kinderen dat het eiland bezoekt is relatief klein.

Uit het onderzoek blijkt dat Terschelling een vaste kern van bezoekers heeft die het eiland regelmatig bezoekt. Deze doelgroep is bovendien relatief oud. Het aantrekken van nieuwe doelgroepen is belangrijk voor de continuïteit van het eiland.

Het bezoekersonderzoek laat zien dat de Blauwe doelgroep (Comfortabel en luxe Blauw, die tijd voor elkaar en relaxen in een exclusieve omgeving belangrijk vinden) ondervertegenwoordigd is. Landelijk gezien bedraagt het percentage van hotelbezoekers van deze doelgroep 11,3% tegen 7,6% op Terschelling. Hier is duidelijk groei mogelijk. Een berekening van de marktruimte laat zien dat behoefte is aan 39 hotelkamers voor twee personen. Badhotel Midsland wil 23 kamers realiseren en valt dus binnen deze marktruimte.

Uit de inventarisatie van het aanbod blijkt ook dat er voor de Paarse doelgroep (Sportief en avontuurlijk paars, waar actief, sportief en anders dan anders centraal staan) geen passend hotelaanbod aanwezig is. Landelijk gezien bedraagt het percentage hotelbezoekers van deze doelgroep 9,1%. Van de huidige hotelbezoekers van Terschelling valt 8,4% in deze doelgroep, waarvoor momenteel geen geschikt aanbod is!

⁵ Toeristische toekomstvisie Terschelling 2007, cijfers TROM 2003. Recentere cijfers zijn niet voor handen.

Bij de blauwe en de paarse doelgroep zien we dan ook goede kansen voor de hotelontwikkeling in Midsland. Hiermee wordt toegevoegde waarde gecreëerd.

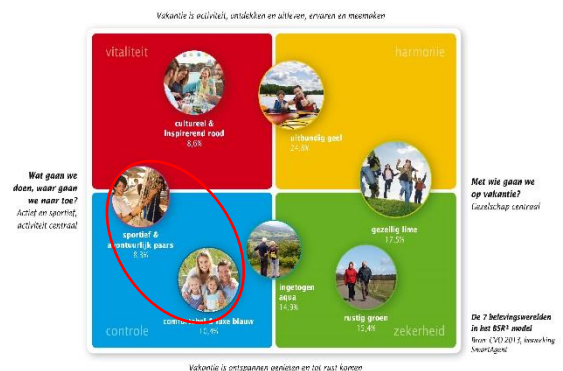
Impressie van de concurrentie op Terschelling



5. Concept

5.1 Doelgroepkeuze

Uit de marktanalyse komt naar voren dat op basis van de leefstijlenbenadering de Blauwe en de Paarse doelgroepen kansrijk zijn voor het nieuwe Badhotel Midsland. Blauw omdat deze doelgroep ondervertegenwoordigd is op het eiland. Het aanbieden van meer aanbod dat past bij de blauwe doelgroep zal een nieuwe doelgroep naar het eiland trekken. De paarse doelgroep is kansrijk omdat er geen hotel-aanbod aanwezig is op het eiland. Deze doelgroep bezet nu accommodaties die anders door andere doelgroepen zouden worden gebruikt. Door passend aanbod te bieden voor deze doelgroep ontstaat elders ruimte. Het model laat zien dat deze doelgroepen dicht bij elkaar liggen en goed met elkaar zijn te combineren.



Kenmerken doelgroepen

Belangrijk is om een helder beeld te krijgen van deze twee doelgroepen. Onderstaand worden de kenmerken van deze doelgroepen op een rij gezet.

Stijlvol en luxe Blauw		Avontuurlijk Paars	
Karakter ▪ Zakelijk ▪ Leidinggevend ▪ Zelfverzekerd ▪ Sterk karakter ▪ Zelfbewust ▪ Intelligent	Keywords ▪ Spa/wellness ▪ Luxe ▪ Design ▪ Trendy ▪ Exclusief ▪ Stijlvol ontspannen ▪ Sociale netwerken ▪ Actief/sportief ▪ Onafhankelijk ▪ Professioneel ▪ Kwaliteit	Karakter ▪ Assertief ▪ Intelligent ▪ Kritisch ▪ Zelfbewust ▪ Sterk karakter ▪ Evenwichtig ▪ Zelfverzekerd ▪ Eigenwijs ▪ Nuchter	Keywords ▪ Avontuurlijk ▪ Inspirerend ▪ Actief ▪ Sportief ▪ Origineel ▪ Durf ▪ Winkelen ▪ Eigenwijs ▪ Vrijheid ▪ Zelfverzekerd
Profiel vakantieganger: Frederique gaat graag op vakantie. Ze viert stijlvol vakantie. Goede faciliteiten zijn belangrijk. Frederique overnacht liever in een 4/5-sterren hotel met faciliteiten dan een 2-sterren hotel zonder faciliteiten. Kwaliteit is essentieel. Ze vindt dat ze in haar vrije tijd wel luxe en stijlvolle ontspanning verdient. Tijdens de vakantie is ze graag sportief. Een golfclinic volgen, paardrijden, varen met de boot en de jaarlijkse ski-vakantie in het buitenland. In Nederland gaat ze ook op vakantie, mits bijzonder. Overdag het eiland verkennen. Loungen in een strandpaviljoen gevolgd door een ontspannende massage en 's avonds uit eten in het sfeervolle restaurant van het hotel. Een camping trekt niet aan. Dat roept een gevoel van 'primitief' vakantie vieren op. Een mooi bungalowpark of hotel zal haar meer bekoren. Zolang er voldoende (exclusieve) faciliteiten zijn en genoeg te doen is in de omgeving zal Frederique zich vermaken.		Profiel vakantieganger: Nathan is een avontuurlijke vakantieganger en een tikkeltje eigenwijs. Elk jaar wil hij iets anders beleven. Kamperen doet hij niet graag tenzij op een camping met bijzondere aspecten en vakantiegangers die dezelfde stijl van leven hebben. Een bungalowpark spreekt aan mits met unieke huisjes. Bijvoorbeeld een overnachting in een boomhut, yurt of modern huisje op het water. Of lekker overnachten in een luxe en trendy hotel. Voorzieningen in het hotel zijn minder relevant, maar het hotel moet wel bijzonder zijn. Nathan trekt er toch op uit. In de omgeving moeten dan ook voldoende leuke activiteiten te doen zijn. Groepsactiviteiten passen minder bij Nathan. Hij trekt liever zelf een natuurgebied in waarbij hij als hij daar de behoefte aan heeft zelf de achtergrondinformatie wel opzoekt op zijn telefoon. Hij geeft de voorkeur aan kleinschalige en bijzondere voorzieningen. Eigentijds, fris en trendy.	

5.2 Locatie

Exclusief en onderscheidend is de locatie van het hotel. Vrijwel alle hotels zijn geconcentreerd in het poldergebied of aan de Waddenkant van het eiland. Alleen Sandton Paal 8 en Strandhotel Formerum zijn aan de Noordzee kant gelegen in de duinen. Geen enkel hotel op het eiland staat op het duin en biedt een uitzicht over strand en zee als Badhotel Midsland. Dit biedt het hotel een bepaalde mate van exclusiviteit die met name de Blauwe doelgroep zal aanspreken en ook voor de Paarse doelgroep bijzonder is.

De locatie heeft bovendien een historisch verhaal te vertellen. Dit verhaal wordt meegenomen in de ontwikkeling van het hotelconcept. Dit maakt het hotel bijzonder en geeft het identiteit.

5.3 Hotelconcept

De aanduidingen “comfortabel en luxe” van de blauwe doelgroep en “Sportief en avontuurlijk” voor de paarse doelgroep geven goed weer waar het qua invulling om moet gaan. Als we de doelgroep profielen vertalen naar hotelconcept komen we tot het volgende programma van eisen.

- Een trendy en modern designhotel dat luxe en exclusiviteit ademt op 4 sterren niveau.
- Klein Boetiekachtig hotel met in totaal 23 kamers.
- Hoog kwaliteitsniveau.
- De sfeer van het eiland en het strand zijn een belangrijk thema bij de inrichting van het hotel. Dit komt onder andere terug in de gebruikte materialen, afbeeldingen en inventaris.
- De historie van het hotel komt terug in de inrichting met foto's, spullen en verhalen (storytelling).
- Met name de Paarse doelgroep wil een bijzondere accommodatie. Geen 13 in een dozijn hotel.
- Duurzaamheid staat voorop. Dit komt tot uiting in gebruikte materialen, energiebesparende maatregelen, gebruik van streekproducten in het restaurant enz.p

Beelden zeggen meer dan woorden. Daarom worden onderstaand sfeerbeelden weergegeven die een moodboard vormen die een idee te geven van de *stijl* en *sfeerbeleving* die de betreffende doelgroepen aanspreekt. Deze beelden vormen een inspiratiebron voor de inrichting van het badhotel. De beelden maken duidelijk dat de het hotel afwijkt van de bestaande hotels op het eiland.





De hotelkamers

- De consument heeft behoefte aan ruime grote kamers. Dit is te zien aan de groei van het aantal appartementenhotels op Terschelling. Om aan te sluiten op deze ontwikkeling worden *grote en ruime kamers* gecreëerd.
- Het grootste deel van de bezoekers op Terschelling komt met 2 personen. In totaal worden daarom 19 tweepersoons kamers gerealiseerd. Het oppervlak van deze kamers ligt rond de 50 m². Ten opzichte van de normale hotels is dit een groot oppervlak. Ten opzichte van de appartementenhotels sluit dit oppervlak goed aan bij wat zij bieden.
- De doelgroep die het eiland bezoekt is relatief oud. Daarom worden een vijftal kamers gerealiseerd voor mensen met een beperking. Dit zijn ruime kamers en ruime sanitaire voorzieningen zodat mensen met een beperking voldoende ruimte hebben om met een rolstoel te kunnen manoeuvreren (de kamers hebben een oppervlak van tussen de 65 en 80 m²).



- Geen enkele kamer in het hotel is hetzelfde. Elke kamer heeft een andere sfeerbeleving (die aansluit bij de gekozen thema's) en vertelt zijn eigen verhaal. Hierdoor wordt herhalingsbezoek gestimuleerd. Men wil terugkomen om te proeven van de sfeer in andere hotelkamers.
- Alle kamers worden uitgerust met hoogwaardige bedden en matrassen.
- Alle kamers krijgen modern en luxe sanitair.



- De helft van de kamers wordt uitgerust met een eigen sauna en sunshower.
- Elke kamer krijgt de beschikking over een terras of balkon met luxe strandstoelen.
- De kamers op de verdieping zijn bereikbaar via een trap of lift.
- Klantvriendelijkheid en dienstverlening naar de gasten staan op een zeer hoog niveau.



Restaurant, receptie en lobby

Er is geen sprake van een aparte receptie. De bar van het restaurant vervult een centrale rol in de ruimte. Bij de bar worden tevens de receptiefuncties uitgevoerd.

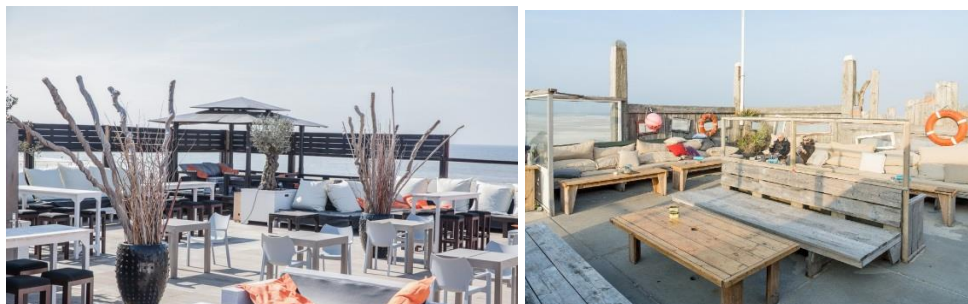




Het restaurant biedt een hoog kwaliteitsniveau. Geen sterrenniveau maar wel daar tegenaan, bijvoorbeeld Bib Gourmand. Gebruik van streek eigen producten. Het kwaliteitsniveau is in lijn met de hotelkamers. Het restaurant is zowel voor intern als extern gebruik. Het biedt een uitzicht over de zee het strand en de duinen.



Het terras heeft een trendy uitstraling. Vanaf het terras heeft men een mooi uitzicht over het strand en de zee.



5.4 Arrangementen

Beide doelgroepen zijn geïnteresseerd in arrangementen. Met name op het gebied van wellness voorzieningen kunnen in samenwerking met andere ondernemers op het eiland afspraken worden gemaakt.

Vooruitlopend op de ontwikkeling van de nieuwe golfbaan is het mogelijk om op dit gebied arrangementen samen te stellen. Zowel de Blauwe maar zeker de Paarse doelgroep slaat graag een balletje op de golfbaan.

6. Economisch impact van Badhotel Midsland

De exploitatie van het hotel levert bestedingen op van de gasten die in het hotel verblijven. Daarbij gaat het niet alleen om de bestedingen in het hotel maar gasten trekken er op uit en besteden ook geld elders op het eiland. Om meer inzicht te krijgen in de totale bestedingen van gasten is op initiatief van onder andere RECRON, HISWA en Horeca Nederland een impactmodel voor de vrijetijdssector ontwikkeld. Op basis van dit model komen we tot de volgende economische effecten voor het park. De genoemde bestedingen zijn bedragen inclusief BTW.

Kamerverhuur

De verhuur van de hotelkamers levert op basis van de bezettingsprognose van circa 150 overnachtingen per kamer jaarlijks circa 6.900 overnachtingen op. De gemiddelde besteding aan een hotelovernachting is € 72,30 per persoon per nacht. De totale besteding komt daarmee op € 498.870. De gemiddelde arbeidsproductiviteit ligt op € 109.000. Dit levert een werkgelegenheid op van 4,6 fte op (dit is vooral de personele bezetting van het hotel ten aanzien van het verblijf).

Horeca

Gasten die in het hotel verblijven maken gebruik van de horecafaciliteiten van het hotel maar ook van horecagelegenheden in de omgeving. Gemiddeld besteed een hotelgast € 46,80 per dag in de horeca. Dit levert een totale besteding op van € 322.920. De gemiddelde productiviteit in de horeca is lager dan in de verblijfsrecreatie. Gemiddeld ligt deze op € 79.724. In totaal leveren de horecabestedingen van de gasten aan 4,1 fte werk op.

Detailhandel

Ook de detailhandel heeft profijt van de verblijfsgasten. Gemiddeld besteed een gast € 10 per dag in de detailhandel. Dit genereert een omzet van € 69.000. De arbeidsproductiviteit in de detailhandel ligt op € 159.240. Omgerekend levert de besteding in de detailhandel aan 0,4 fte werk.

Entree

Tijdens het verblijf worden activiteiten ondernomen waarvoor entree moet worden betaald. Gemiddeld levert dit per gast per dag € 10,7 op. In totaal komt de omzet uit entree uit op € 73.830. Bij een arbeidsproductiviteit van € 150.142 levert dit aan circa 0,5 fte's werk.

Vervoer

Gasten komen naar het hotel met de auto of het openbaar vervoer. Bij bezoeken in de omgeving wordt ook van deze vervoersmiddelen gebruik gemaakt. Per gast levert dit een opbrengst op van gemiddeld € 21,30. In totaal wordt er € 146.970 besteed aan vervoer. De arbeidsproductiviteit in deze sector ligt met € 348.240 bijzonder hoog. De gecreëerde werkgelegenheid komt hierdoor op 0,4 fte's.

Inkoopeffect

Naast de directe bestedingen is er ook sprake van een inkoop-effect. Hiermee wordt rekening gehouden door een opslag te nemen van circa 11%.

Indirect effect

Niet alleen de directe bestedingen leveren arbeidsgemeenschap op er is ook sprake van een indirect effect bij toeleveranciers van productiemiddelen en in dienstverlenende sectoren. Op basis van de bevindingen uit het impactmodel worden hiervoor een opslag vastgesteld van 39%.

In onderstaande tabel worden de bestedingen en de werkgelegenheidseffecten overzichtelijk op een rij gezet.

Sectoren	Bestedingen	FTE's
Logies	498.870,00	4,6
Horeca	322.920,00	4,1
Detailhandel	69.000,00	0,4
Entree	73.830,00	0,5
Vervoer	146.970,00	0,4
Totaal	1.111.590,00	10,0
Inkoop-effect	11%	1,1
Indirecte werkgelegenheid	39%	4,3
Totale werkgelegenheid		15,4

Uit de berekeningen concluderen we dat de realisatie van het badhotel een totale directe besteding oplevert van ruim € 1,1 miljoen, die op Terschelling zal worden besteed. De totale extra werkgelegenheid die het hotel genereert wordt ingeschat op 15,4 fte's.

Opbrengst gemeente en waterschap

In 2018 bedraagt de toeristenbelasting € 1,65 per persoon per overnachting. Uitgaande van 6.900 overnachtingen is dit een bedrag van € 11.385,- per jaar. Daarnaast levert het badhotel de gemeente inkomen op in de vorm van OZB en waterschapsbelasting.



7. Conclusies

- De locatie aan de Noordzeekust van Midsland met ruim uitzicht over zee en strand geeft het hotel een unieke en onderscheidende locatie. Een belangrijke succesfactor is daarmee positief ingevuld.
- De concurrentie aan de Noordzeekust van het eiland is zeer beperkt. Het gros van de hotels is gevestigd aan de Waddenkant of in het poldergebied van het eiland. Dit geeft het hotel een bepaalde mate van exclusiviteit die de ontwikkeling extra kansrijk maakt.
- Het maximaal aantal bedden dat in de het stabilisatiebeleid is afgesproken is nog niet bereikt. De laatste jaren is sprake van een stagnatie van de groei in bedcapaciteit. De gemeente staat positief tegenover nieuwe ontwikkelingen mits die goed aansluiten bij de behoeften van de consument en leiden tot seizoenverbreding en –verlenging. Met name het aantrekken van nieuwe doelgroepen is belangrijk omdat het herhalingsbezoek van bestaande doelgroepen al hoog is.
- Het karakter en de identiteit van het eiland mogen niet in gevaar komen. Kleinschalige bedrijvigheid en behoud van tradities zijn belangrijk.
- Ontwikkelingen in de hotelmarkt laten zien dat de laatste jaren sprake is van een enorme groei in deze sector. De bezetting en opbrengst per kamer stijgen naar recordhoogte en er lijkt nog geen einde te komen aan de groei. Terschelling profiteert hier nog niet van mee mede door het beperkte aantal zakelijke overnachtingen op het eiland. Het hotelaanbod op Terschelling is ten opzichte van landelijke verhouding beperkt. Deze ontwikkelingen laten zien dat er op Terschelling wel degelijk kansen zijn voor nieuwe hotels, mits deze zijn gelegen op toeristisch aantrekkelijke locaties en zijn gericht op de juiste doelgroep. Dit vergt bijzonder en onderscheidend nieuw aanbod in plaats van meer van hetzelfde.
- Het bezoekersonderzoek dat jaarlijks wordt uitgevoerd laat zien dat mensen vaak met twee personen naar het eiland komen bovendien is het vooral een wat oudere doelgroep. Het aandeel gezinnen met kinderen is relatief laag. Het herhaalbezoek is hoog. Dit geeft aan dat Terschelling een doelgroep kent van veel vaste bezoekers die jaarlijks het eiland bezoeken. Voor de toekomst van het eiland is het belangrijk om ook nieuwe doelgroepen buiten de “gevestigde” orde aan te trekken.
- De analyse op basis van de leefstijldoelgroepen volgens de recreantenatlas van RECRON laat zien dat de doelgroep Comfortabel en Luxe Blauw ondervertegenwoordigd is op Terschelling. Landelijk gezien bedraagt het percentage van hotelbezoekers van deze doelgroep 11,3% tegen 7,6% op Terschelling. Als belangrijkste reden hiervoor zien we een te beperkt aanbod voor deze doelgroep. Hier liggen kansen voor Terschelling en Badhotel Midsland om een nieuwe doelgroep naar het eiland te trekken.
- De berekening van de marktruimte laat zien dat er op Terschelling behoefte is aan 39 extra hotelkamers (voor twee personen) ten behoeve van de Comfortabel en Luxe Blauwe doelgroep. Badhotel Midsland valt met 21 kamers ruimschoots binnen deze marktruimte.
- Op basis van de leefstijlen is het hotelaanbod op Terschelling in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er geen aanbod is voor de doelgroep Sportief en Avontuurlijk Paars.
- We zien kansen voor het realiseren van een kleinschalig boetiekachtig designhotel in het hoge segment van de markt dat zich richt op de doelgroepen Blauw en Paars.
- Dit hotel past bij de kleinschaligheid die de identiteit van Terschelling typeert. Het hotel krijgt ruime kamers met luxe voorzieningen van topkwaliteit. De designrichting is anders dan bij de bestaande hotels op Terschelling waardoor het hotel zich onderscheidt van de concurrentie en enige mate van exclusiviteit meekrijgt. Onderdeel van het hotel is een horecagelegenheid die past bij de exclusieve en luxe sfeer die het hotel uitstraalt.
- De golfbaan die op het eiland in ontwikkeling is past goed bij de beoogde doelgroep van Badhotel Midsland. Verwachting is dan ook dat beide ontwikkelingen goed bij elkaar passen en elkaar zullen versterken. Ook de unieke locatie en de historie van de plek spreekt bij deze doelgroepen tot de verbeelding.

- De impactanalyse laat zien dat het badhotel een besteding van ruim € 1,1 miljoen genereert, plus ruim € 11.000 aan toeristenbelasting en daarnaast nog OZB en Waterschapsbelasting opbrengt. Dit betekent een impuls van de werkgelegenheid op het eiland van 15,4 fte. Voor een groot deel zijn dat aanvullende bestedingen op het eiland omdat het badhotel een nieuwe doelgroep naar het eiland brengt.
- De ontwikkeling van het badhotel is noodzakelijk om een doelgroep die nu ondervertegenwoordigd is naar het eiland te halen (de Blauwe doelgroep) en om een doelgroep vast te houden en beter te bedienen door passend aanbod te creëren voor een doelgroep die al regelmatig het eiland bezoekt (de Paarse doelgroep).
- Terschelling heeft behoefte aan nieuw logiesaanbod voor nieuwe doelgroepen om de concurrentie met de andere Waddeneilanden succesvol voort te zetten. In het hogere hotelsegment (4 sterren) is thans onvoldoende aanbod om een goede marktpositie in te kunnen nemen. Het beoogde badhotel Midsland zal duidelijk van toegevoegde waarde zijn als het conform de aangegeven richting wordt ontwikkeld.
- Het hotel levert extra bestedingen op die leiden tot een versterking van de werkgelegenheid en de economie op het eiland. Hiermee is nut en noodzaak van de ontwikkeling van Badhotel Midsland in voldoende mate aangetoond.

Apeldoorn, 12 februari 2018
Van der Reest Advies

Bijlage 1 Leefstijlenmodel RECRON

Algemeen

In de recreatiesector is door RECRON en Smart Agent Company⁶ een indeling voor doelgroepen gemaakt op basis van leefstijlen. De leefstijlen geven inzicht in het gedrag en de beleving van recreanten en toeristen op basis van psychologische en sociologische kenmerken. Zowel voor de verblijfsrecreatie (toeristen) als voor de dagrecreatie (recreanten) zijn belevingswerelden onderscheiden. Omdat dit project specifiek gericht is op verblijfsrecreatie maken we alleen gebruik van de segmentatie voor toeristen.

De leefstijlsegmentatie onderscheidt zeven belevingswerelden, ook wel leefstijlen genoemd, met allemaal een eigen kleur. Elke kleur staat voor een specifiek vrijetijdsprofiel. Deze *leisure leefstijlen* zijn het uitgangspunt voor de analyses in dit onderzoek.

De zeven segmenten van de leisure leefstijlen zijn weergegeven in onderstaande figuur en worden vervolgens kort getypeerd. De percentages bij de 'kleuren' geven de verdeling onder de Nederlanders weer. *Uitbundig geel* is de grootste groep (24,8%), *Sportief & avontuurlijk paars* de kleinste (8,3%). De plaatsing in het model geeft de ligging van de betreffende leefstijl weer.

⁶ Recreantenatlas/Gastenboek Verblijfsrecreatie (2014).

Conclusies



Per doelgroep wordt onderstaand in het kort een beschrijving gegeven.



Bijlage 5 Onderzoek bezoekersprofielen Friese Waddeneilanden



Van der Reest Advies
recreatie is ons vak

Onderzoek bezoekersprofielen Friese Waddeneilanden



Notitie

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bezoekersprofiel	2
3.	Conclusie	5

16 oktober 2018
N12585-RB

Van der Reest Advies
Anklaarseweg 15
7316 MA Apeldoorn
T: 055-5382460
E: info@vanderreestadvies.nl
I: www.vanderreestadvies.nl

Rapportverzoek van: Strandhotel Midsland BV i.o.
[REDACTED]

Opgesteld door: Van der Reest Advies
[REDACTED]



1. Inleiding

In februari 2018 is door ons bureau een rapportage opgesteld over de nut en noodzaak van de ontwikkeling van het Badhotel Midsland op Terschelling.

Met het oog op de ladder voor duurzame verstedelijking, die in oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen, is thans nader onderzoek gedaan naar de verschillen in doelgroepen op de Friese Waddeneilanden. Het Waddeneiland Texel is buiten beschouwing gelaten omdat het karakter van Texel naar onze mening te zeer afwijkend is. Het eiland is veel makkelijker bereikbaar en roept door de omvang veel minder eilandbeleving op dan de Friese Waddeneilanden. Bovendien is het veel meer gericht op Noord Holland dan op Friesland. Als regio is daarom gekozen voor de Friese Waddeneilanden.

Om een beeld te krijgen van de verschillen in bezoekers tussen de Waddeneilanden maken we gebruik van de Bezoekersonderzoeken die in 2016 en 2017 zijn uitgevoerd op de Friese Waddeneilanden¹. Met deze notitie willen we tevens aantonen dat vanuit de bezoekersprofielen gezien Terschelling het eiland is dat bij uitstek geschikt is voor de realisatie van Badhotel Midsland.

2. Bezoekersprofiel

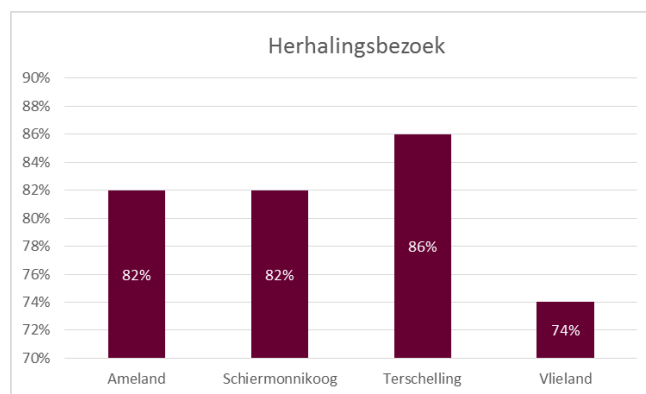
Bezoekredenen

Rust en ruimte, de zee en het strand, de natuur en het landschap, en het eilandgevoel zijn bij alle vier de eilanden de belangrijkste redenen voor een bezoek. Toch zijn er accentverschillen:

- Bij Schiermonnikoog en Vlieland worden de rust en ruimte het meest genoemd als reden, bij Ameland de zee en het strand, bij Terschelling het eilandgevoel en de sfeer.
- Schiermonnikoog wordt met het eilandgevoel minder geassocieerd dan de andere eilanden.
- De autoluwheid is een belangrijke bezoekerreden voor Schiermonnikoog;
- Van de vier eilanden zijn evenementen met name op Terschelling een reden voor bezoek.

Herhalingsbezoek

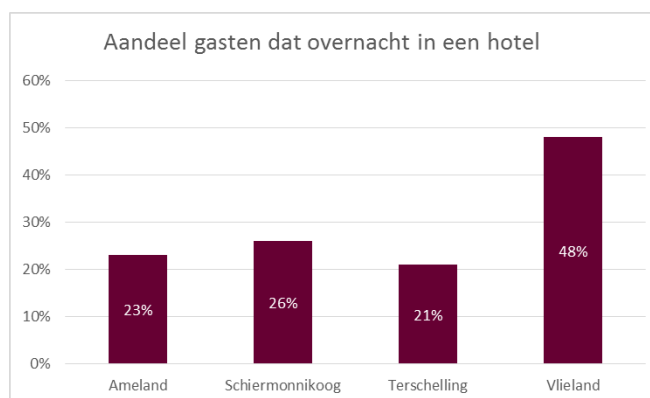
Uit het bezoekersonderzoek blijkt dat Terschelling de meest trouwe gastenkring heeft ten opzichte van de andere eilanden. 86% van de bezoekers komt weer terug naar Terschelling. Op de andere eilanden ligt dit percentage lager. Vlieland trekt de meeste gasten die nog nooit op het eiland zijn geweest (26%).



Accommodatiekeuze

Omdat het onderzoek met name te maken heeft met de ontwikkeling van een hotel is de focus gelegd op de gasten die in een hotel verblijven. Onderstaande grafiek laat zien welk percentage van de verblijfgasten in een hotel overnacht op de eilanden.

De grafiek laat zien dat op Vlieland bijna de helft van de verblijfgasten in een hotel verblijft. Terschelling heeft het laagste aandeel hotelgasten, slechts 21% van de verblijfgasten verblijft hier in een hotel. Dit lage percentage geeft aan dat op Terschelling een achterstand is in het aanbod van hotelcapaciteit.

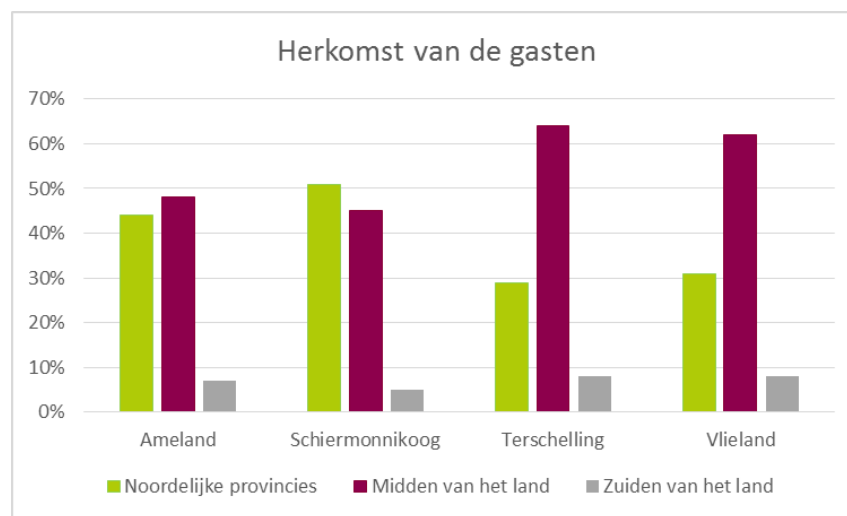


Herkomst van bezoekers

De bezoekers van de vier Friese Waddeneilanden zijn vooral Nederlanders. Alleen Ameland wordt ook bezocht door een flink aantal Duitsers.

Herkomst van de gasten			
Ameland			
Schiermonnikoog			
Terschelling			
Vlieland			

De herkomst van de Nederlandse bezoekers laat ook verschillen zien tussen de eilanden. Opvallend is dat Terschelling en Vlieland voor een groot deel worden bezocht door gasten uit het midden van Nederland. Op Ameland en Schiermonnikoog is dit aandeel veel lager en komt een groot deel uit de drie Noordelijke provincies. Bij gasten uit de zuidelijke provincies zijn de eilanden nauwelijks in trek. Nog geen 10% van de gasten komt uit het Zuiden. De volgende grafiek brengt een en ander in beeld.



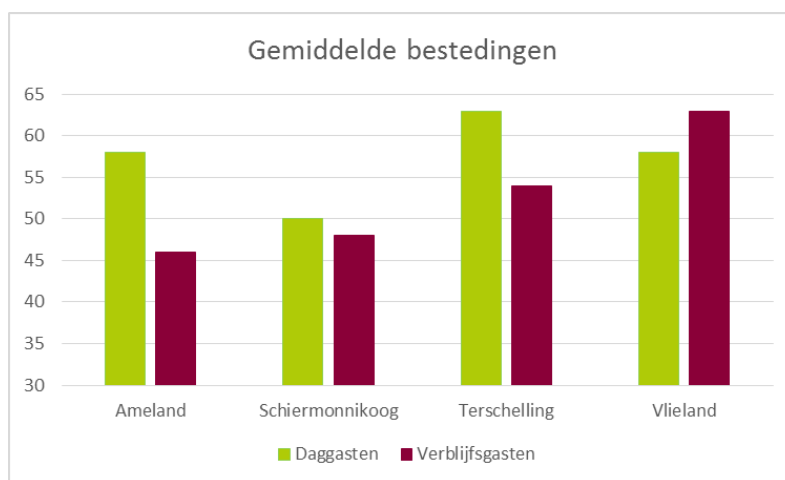
Kenmerken doelgroep

Om een beeld te krijgen van het soort bezoekers is achtereenvolgens gekeken naar de grootte van het reisgezelschap, de leeftijd van de bezoekers en de bestedingen van de bezoekers. De resultaten worden getoond in de volgende grafieken.



Uit beide grafieken blijkt dat er een tweedeling te zien is tussen de eilanden. Ameland en Schiermonnikoog trekken grotere gezelschappen die over het algemeen ook veel jonger zijn. Terwijl Terschelling en Vlieland oudere gezelschappen trekken die ook kleiner zijn. Hieruit kan worden geconcludeerd dat Ameland en Schiermonnikoog relatief veel gezinnen met kinderen trekken, terwijl Terschelling en Vlieland in hoofdzaak een ouder publiek trekken die met 2 personen komen.

Het onderzoek laat ook gegevens zien over de gemiddelde bestedingen van daggasten en verblijfgasten op de eilanden.



Opvallend hierbij is dat op Ameland en Schiermonnikoog veel minder wordt besteed per persoon per dag dan op Terschelling en Vlieland. Verklaring hiervoor is dat Terschelling en Vlieland een ouder publiek trekken die over het algemeen ook meer te besteden hebben. In veel gevallen betreft het bovendien kleinere groepen (met name stellen) waardoor het ook makkelijker is om per persoon meer uit te geven.



3. Conclusie

Trouw publiek, weinig nieuwe doelgroepen

Het onderzoek laat zien dat de Friese Waddeneilanden een trouwe klantenkring hebben. Meer dan 80% van de gasten komt terug naar de eilanden. Alleen Vlieland wijkt af, daar weet men relatief veel nieuwkomers te trekken. Dit zou kunnen samenhangen met het aantal nieuwe accommodaties op Vlieland.

Flinke verschillen tussen de bezoekers van de eilanden

Uit de bezoekersonderzoeken komt naar voren dat er behoorlijke verschillen bestaan tussen de bezoekers van de vier eilanden. Opvallend is dat enerzijds de bezoekers van Ameland en Schiermonnikoog betrekkelijke veel overeenkomsten vertonen en anderzijds dat ook geldt voor de bezoekers van Terschelling en Vlieland.

Ameland en Schiermonnikoog trekken een jongere doelgroep die vaak met hun gezin op het eiland verblijven. Hierdoor is de gemiddelde grootte van de groepen die de eilanden bezoeken groter. Ongeveer de helft van de Nederlandse gasten op deze eilanden komt uit de noordelijke provincies. Ameland trekt bovendien ook een behoorlijk aantal Duitsers (20% van de bezoekers). Het gemiddeld bestedingspatroon op Ameland en Schiermonnikoog ligt over het algemeen lager dan op de twee andere eilanden. Het bezoekersprofiel van deze gasten komt het meest overeen met gasten die op een camping, bungalowpark of groepsaccommodatie verblijven. Dit blijkt ook uit de cijfers, slechts 23% - 26% van de gasten verblijft in een hotel.

Het bezoekersprofiel van Terschelling en Vlieland is anders. Deze eilanden trekken een oudere doelgroep die met een kleinere groep (veel stellen) de eilanden bezoekt. Het merendeel van de bezoekers komt uit het midden van het land. Buitenlandse bezoekers komen er nauwelijks. Het gemiddeld bestedingspatroon van deze doelgroepen ligt hoger dan op de twee andere eilanden. Uit deze kenmerken volgt dat de bezoekers aan deze eilanden veel meer het profiel van hotelgasten hebben. Dit wordt bevestigd door de cijfers van Vlieland. Bijna de helft van alle gasten op dit eiland verblijft in een hotel. Bijzonder is dat op Terschelling slechts 21% van de gasten in een hotel verblijft. Wij trekken hieruit de conclusie dat dit te maken heeft met een achterblijvend aanbod van hotels op Terschelling. Dit sluit aan bij de constatering in ons rapport van februari 2018 dat er marktruimte is voor Badhotel Midsland op Terschelling.



Apeldoorn, 16 oktober 2018
Van der Reest Advies.

Bijlage 6 Advies Hûs en Hiem

B en W van de gemeente :
Terschelling
Uw nummer : 2018-FUMO-0029931 d.d.: 16-4-2019
Adr.bouwpl. : Midsland aan Zee 459a
te TERSCHELLING MIDSLAND
Betreft bouw aanvraag van :
[REDACTED]

dossiernummer : W18TSL057-3
datum : 18-04-2019
behandeld door :
conclusie : VOLDOET met opmerking

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
(058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het gewijzigde plan komt voldoende tegemoet aan de eerder gegeven kritiek.

Voor deze welstandsbeoordeling zijn de volgende tekening gebruikt:
18058-B5 d.d. 12-04-2019 en 18058-B3 d.d. 12-04-2019. We merken op dat de plattegrondtekeningen hier niet geheel mee corresponderen.
Daarnaast zijn de materialen ons getoond en toegelicht op 2 april 2019. Daarbij is aangegeven dat al het glas geheel transparant is.

Namens de commissie

[REDACTED]
ir
adviseur ruimtelijke kwaliteit.



Bijlage 7 Advies Hûs en Hiem 2022

B en W van de gemeente :
Terschelling
Uw nummer : UV 2018-FUMO-29931
Adr.bouwpl. : Midsland aan Zee 459A
te MIDLAND
Betreft bouw aanvraag van :
[REDACTED]

dossiernummer : W22TSL001-3
datum : 23-08-2022
conclusie : VOLDOET +opmerking

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

administratie
t (058) 233 79 30

e-mail
husenhiem@husenhiem.nl

www.husenhiem.nl

bank
NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

Op grond van de ingediende gegevens is de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit van oordeel dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het gewijzigde plan komt voldoende tegemoet aan de eerder gegeven kritiek.

Bij de beoordeling is uitgegaan van de tekeningen met d.d. 19-08-2022.

Na

[REDACTED]

adviseur ruimtelijke kwaliteit.

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

De heer
Reiger
8103 AV RAALTE

datum	4 oktober 2018	contactpersoon
offerte	911112314	e-mail
onderwerp	quickscan Badpaviljoen Midsland aan Zee	tel.
		typ. jg

Geachte heer

Hartelijk dank voor uw aanvraag voor een archeologische quickscan het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland (kadastraal gemeente Terschelling, sectie E nummer 644, Afbeelding 1).



Afbeelding 1. Luchtfoto van het plangebied perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland, aangegeven met een rode cirkel (bron: bing.com, 4 februari 2014)

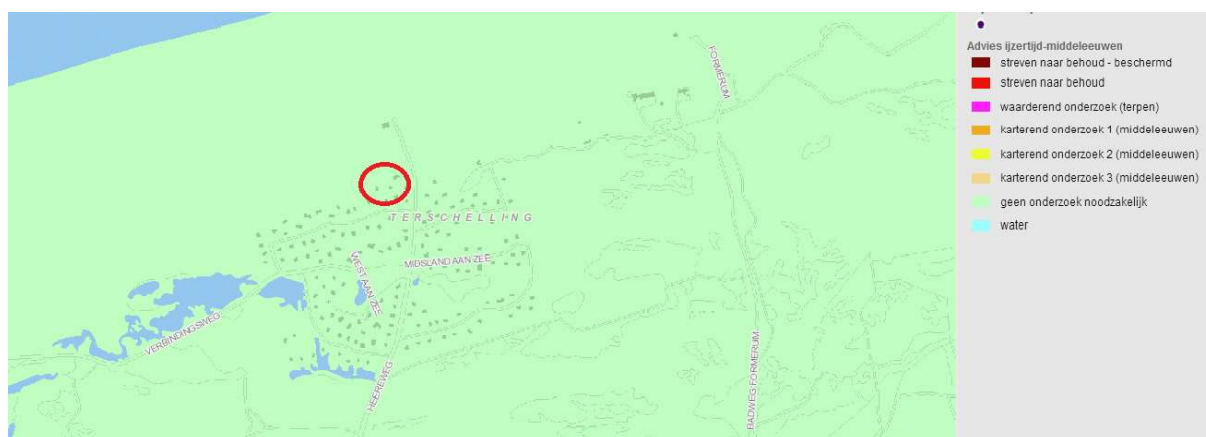
Voor deze quickscan is gebruik gemaakt van de gegevens van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), het Archeologisch Informatie- en Registratiesysteem (ARCHIS) en de beschikbare historische kaarten via watwaswaar.nl en frieslandopdekaart.nl.

Uit de bestudering van de FAMKE blijkt dat Provincie Fryslân archeologisch onderzoek op de locatie niet noodzakelijk acht. De Provincie geeft dit advies omdat op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden of omdat de archeologische verwachting voor het aantreffen van resten uit alle archeologische periodes zeer klein is (Afbeeldingen 2 en 3).

Uit de gegevens in ARCHIS blijkt ook dat de kans op archeologische resten zeer klein wordt geacht. Er zijn geen eerdere archeologische onderzoeken, al bekende archeologische monumenten, waarnemingen of vondsten gemeld binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Alle bekende archeologische waarden bevinden zich in de polder op het zuidelijke deel van het eiland. De dichtstbijzijnde waarneming (nr. 427784) ligt op 1,8 km afstand en omvat een vindplaats uit de nieuwe tijd.



Afbeelding 2. De uitsnede van de FAMKE voor de periode steentijd-bronstijd. Het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland is met een rode cirkel aangegeven (bron: fryslan.nl/famke, 4 februari 2014).



Afbeelding 3. De uitsnede van de FAMKE voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland is met een rode cirkel aangegeven (bron: fryslan.nl/famke, 4 februari 2014).

Op de bekende historische kaarten van het gebied is geen bebouwing aangegeven. Er zijn tevens geen aanwijzingen voor cultureel grondgebruik. Het perceel ligt in een uitgestrekt duinengebied. De eerste bebouwing is de aanleg van de (vakantie)huizen in Midsland aan Zee omstreeks de jaren '50 van de vorige eeuw.

Advies

Op basis van het bovenstaande achten wij geen archeologische onderzoek noodzakelijk op het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland (kadastraal gemeente Terschelling, sectie E nummer 644). Rest ons u erop te wijzen dat indien er bij de uitvoering van het grondwerk onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, deze direct bij de bevoegde overheid (de gemeente Terschelling vertegenwoordigd door de heer) gemeld dienen te worden.

Wij gaan ervan uit u hiermee van dienst te zijn geweest. Mochten er vragen zijn dan beantwoorden wij deze graag. We zijn te bereiken op de bovenstaande telefoonnummers en adressen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met .

[@mug.nl](mailto:info@mug.nl)

Met vriendelijke groet,
MUG Ingenieursbureau b.v.

Voor akkoord,
De heer

Senior projectleider Milieu

Bijlage 9 Bodemonderzoek

De heer
Europalaan
8881 EJ WEST TERSCHELLING

datum	4 oktober 2018	contactpersoon	
offerte	911112314	e-mail	***@mug.nl
onderwerp	vooronderzoek Midsland aan Zee 459A te Midsland	tel.	-----
		typ.	jg

Geachte heer ,

Hierbij ontvangt u de resultaten van het vooronderzoek conform NEN5725 voor het perceel Midsland aan Zee 459A te Midsland.

De aanleiding tot de uitvoering van het vooronderzoek wordt gevormd door de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Doel van het vooronderzoek is vaststellen of op dan wel grenzend aan de onderzoekslocatie voor bodemverontreiniging verdachte terreindelen of bronnen aanwezig zijn of potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsvinden of hebben plaatsgevonden.

MUG Ingenieursbureau verklaart hierbij geen juridische relatie te hebben met (de bedrijfsorganisatie van) de eigenaar van de onderzoekslocatie en/of opdrachtgever van het bodemonderzoek. MUG Ingenieursbureau heeft het vooronderzoek als onafhankelijke organisatie uitgevoerd.

Algemeen

Het vooronderzoek is gebaseerd op NEN 5725, NNI januari 2009, ICS 13.080.01. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het voormalige, huidige en toekomstige bodemgebruik van de onderzoekslocatie en haar directe omgeving alsmede informatie over de bodemgesteldheid en geohydrologie en de financieel-juridische situatie (beperkt vooronderzoek). De bij het vooronderzoek verzamelde informatie kan worden gebruikt voor het opstellen van een adequate onderzoekshypothese en onderzoeksstrategie en draagt bij aan de verklaring van de resultaten van het bodemonderzoek. De informatie ten behoeve van het vooronderzoek is afkomstig van/uit:

- het gemeentelijke bodemarchief;
- het gemeentelijke tankenbestand/BOOT-archief;
- het gemeentelijke Hinderwet-/Wet milieubeheerarchief;
- de provinciale website met bodeminformatie;
- de landelijke website met bodeminformatie (<http://www.bodemloket.nl>);
- het kadaster;
- de opdrachtgever;
- luchtfoto's.

Locatiegegevens

De onderzoekslocatie is gelegen aan Midsland aan Zee 459A te Midsland.

De X- en Y-coördinaten zijn: X =148.311 en Y = 602.116 (zie bijlage 1 voor de situering van de onderzoekslocatie).

Op de onderzoekslocatie is geen bebouwing aanwezig. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 3710 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Terschelling, sectie E, nummer 644. In bijlage 1 is de kadastrale situatie is opgenomen. De locatie is in eigendom van Staatsbosbeheer. De locatie wordt gepacht door de heer I.C. Rijf en mevrouw W. Vriesema.

Regionale bodemopbouw en geohydrologie

In afwijking op NEN 5725:2009 zijn de regionale bodemopbouw en geohydrologie (tot 10 m-mv) niet opgenomen, omdat dit gezien de aanleiding en doelstelling van het onderzoek geen relevante informatie oplevert.

Huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten

De informatie met betrekking tot de huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten is afkomstig uit gemeentelijke archieven en van overig geraadpleegde bronnen.

UBI-code

Bij aanvang van het historisch onderzoek is uitgegaan van de beschikbare gegevens in het Historisch Bron Bestand (HBB). In het HBB-bestand zijn alle huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten geregistreerd. Aan iedere bedrijfsactiviteit is een UBI-code gekoppeld. Van voormalige bedrijfsactiviteiten is geen sprake geweest, er zijn derhalve geen UBI-codes vermeld.

Vergunningen en bestemmingen

Voor de betreffende locatie staan er geen vergunningen en aantoonbare (niet-vergunde) verdachte activiteiten geregistreerd.

Opslagtanks

Er zijn met betrekking tot de onderzoekslocatie geen tankregistraties bekend.

Calamiteiten

Uit de verzamelde informatie is niet gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie een calamiteit heeft plaatsgevonden.

Voorgaand onderzoek

Op de naastgelegen percelen, Midsland aan Zee 455 en 457 zijn in het verleden vooronderzoeken verricht. Uit de verzamelde informatie is niet gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie eerder bodemonderzoek is verricht.

Conclusie en aanbevelingen

Uit de verzamelde informatie blijkt dat op de locatie geen (potentieel) milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden. Specifieke verontreinigende stoffen worden in grond en grondwater niet verwacht.

Er worden derhalve op basis van de bekende informatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen potentiële bodemverontreinigingen verwacht. Voor de onderzoekslocatie wordt de hypothese “onverdacht” gesteld.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, onzes inziens, geen belemmeringen voor het afgeven van een bouwvergunning. Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Voor toepassing van de grond elders dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit gevraagd worden. Tegen grondverzet en hergebruik binnen de locatiegrenzen bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en van dienst te zijn geweest.

Voor vragen of nadere inlichtingen met betrekking tot deze rapportage kunt u contact opnemen met ondergetekende (zie contactgegevens voorblad).

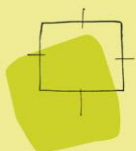
Met vriendelijke groet,
MUG Ingenieursbureau b.v.

Voor akkoord,
De heer

Senior projectleider Milieu

Bijlage 10 Natuurwaardenonderzoek

**Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland
aan Zee**



BügelHajema
Plek voor ideeën

Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee

Inhoud

Rapport en bijlagen

4 juni 2021

Projectnummer 554.00.14.00.00



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Situatieschets en plannen	6
2.1	Ligging en huidige situatie	6
2.2	Voorgenomen plannen	8
3	Voortoets Natura 2000	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Beschrijving Natura 2000-gebieden	10
3.2.1	Duinen Terschelling	11
3.2.2	Noordzeekustzone	12
3.3	Toetsing	13
3.3.1	Relevante habitattypen en soorten	13
3.3.2	Oppervlakteverlies en versnippering	14
3.3.3	Verontreiniging	14
3.3.4	Verdroging	15
3.3.5	Geluid	15
3.3.6	Licht	16
3.3.7	Trilling	17
3.3.8	Optische verstoring	17
3.3.9	Mechanische effecten	18
3.3.10	Vermesting en verzuring	18
3.4	Cumulatie	18
3.5	Conclusies	19
4	Provinciaal natuurbeleid	21
4.1	Provinciaal ruimtelijk natuurbeleid	21
4.2	Inventarisatie	22
4.3	Toetsing	23
4.3.1	Natuurnetwerk Nederland	23
4.3.2	Natuur buiten het NNN	23
4.4	Conclusie	24
5	Soortenbescherming	25
5.1	Planten	26
5.2	Zoogdieren - vleermuizen	26
5.3	Zoogdieren - overige	27
5.4	Vogels	28
5.5	Amfibieën en vissen	28
5.6	Reptielen	29
5.7	Ongewervelden	30

6	Conclusie en consequenties	33
6.1	Beschermde gebieden	33
6.2	Beschermde soorten	33
6.3	Uitvoerbaarheid	34
7	Bronnen	37
7.1	Veldbezoek	37
7.2	Media	37
7.3	Literatuur	38

Bijlagen

Inleiding



Direct ten westen van de strandopgang bij Midsland aan Zee op Terschelling ligt een perceel met kadastraal nummer E644. Voor dit perceel is een plan ontwikkeld dat de realisatie van een hotel omvat.

AANLEIDING

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd. In dit kader is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar effecten op de natuurwaarden (soortenbescherming en gebiedsbescherming), waarbij in dit geval onder meer de ligging nabij beschermde Natura 2000-gebieden relevant is. Het voorliggende rapport beschrijft de resultaten van dit natuurwaardenonderzoek.

Voorliggend Advies Natuurwaarden behandelt de ecologische beoordeling van de genoemde plannen. De effecten op natuurwaarden worden beoordeeld in relatie tot de Wet natuurbescherming (Wnb)¹ met de daaraan gekoppelde provinciale verordening en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

DOEL VAN HET ADVIES

De beschrijving van de relevante te beschermen natuurwaarden is gebaseerd op:

INFORMATIE

- bestaande bronnen zoals databanken, verspreidingsatlassen, waarnemingsoverzichten, rapporten en websites;
- de ecologische beoordeling van het oorspronkelijke plan door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau (Zumkehr, 2013);
- verkennend veldbezoek waarbij vooral is gekeken naar kritische en/of beschermde soorten, zowel wat betreft aanwezigheid van als potenties voor deze soorten;
- nader onderzoek naar zandhagedis en kommavlinder.

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied en de plannen weer gegeven. De mogelijke effecten van deze plannen op beschermde Natura 2000-gebieden worden in hoofdstuk 3 beoordeeld in het kader van de Wet natuurbescherming. In hoofdstuk 4 worden potentiële effecten van de plannen op in het kader van het provinciale natuurbeleid beschermde natuurgebieden getoetst. Op basis van bekende verspreidingsgegevens en het veldbezoek worden de mogelijke effecten van de toekomstige plannen op in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde flora en fauna getoetst (hoofdstuk 5). In hoofdstuk 6 'Conclusie en consequenties' wordt een samenvatting van de belangrijkste bevindingen van het onderzoek gegeven.

OPZET VAN HET RAPPORT

¹ De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

Situatieschets en plannen

2

2.1

Ligging en huidige situatie

Het plangebied ligt direct ten noorden van Midsland aan Zee in het duingebied direct ten westen van de strandopgang Midsland aan Zee. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de strandopgang. Aan de zuidwest- en zuidzijde van het plangebied grenst het plangebied aan recreatiewoningen in de duinen. Ten westen van het plangebied liggen open duingraslanden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de buitenduinen met voor de eerste duinenrij het strandpaviljoen 'De Branding'. De ligging van het plangebied wordt weergegeven op onderstaand figuur (figuur 1).

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit duingrasland. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een vervallen gebouw van 1 verdieping met bakstenen muren en een plat dak. Om het gebouw is verharding aanwezig in de vorm van bestrating en asphalt. Het gebouw ligt in een laagte die aan de noord- en oostzijde wordt begrensd door een duinhelling en aan de west- en zuidzijde door een muur van betonplaten. De opgaande beplanting in het plangebied beperkt zich tot enkele vlierstruiken. Bomen of permanent oppervlaktewater ontbreken binnen het plangebied.



Figuur 1. Topografische kaart met ligging plangebied (rood)
(Bron kaartondergrond: PDOK)



Plangebied gezien vanaf zuidoostzijde (13 juli 2017)



Bebouwing en bestrating (13 juli 2017)



Duingrasland aan noordzijde plangebied (13 juli 2017)

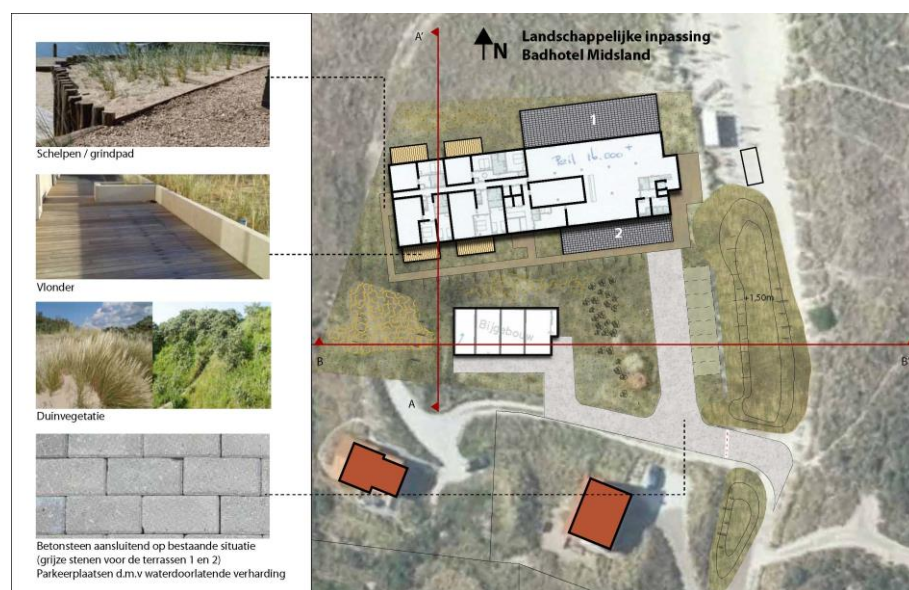
2.2

Voorgenomen plannen

De beoogde inrichting van het plangebied wordt weergegeven in figuur 2. Het plan bestaat uit de bouw van een hotel met 54 bedden aan de noordzijde van het plangebied. Het hotel heeft een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Het hotel biedt kamers voor circa 16 mindervaliden. Mede daarom worden ook 8 parkeerplaatsen in het plangebied ten zuiden van het hotel gerealiseerd. Het hotel wordt toegankelijk via de bestaande inrit aan de zuidoostzijde van het plangebied die bij uitvoering van het plan verbreed wordt. De meeste gasten zullen echter met elektrisch vervoer van en naar de veerboot vervoerd worden.

Het bestaande gebouw aan de zuidzijde van het plangebied zal worden gesloopt, waarbij het fundament behouden blijft. Hierop wordt een nieuw gebouw gerealiseerd dat zal worden gebruikt als berging voor de horeca van het hotel. Dit nieuwe gebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de bestaande (vervallen) bebouwing gesloopt, verharding en vegetatie verwijderd en de grond vergraven. De bouwmaterialen en machines worden aangevoerd over de bestaande weg ten oosten van het plangebied.



Figuur 2. Beoogde inrichting

Voortoets Natura 2000

3.1

Inleiding

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

WET NATUURBESCHERMING

De voorliggende rapportage is geschreven als voortoets in het kader van de Wnb. Het begrip 'voortoets' komt niet als zodanig voor in de Wnb. Het begrip wordt in de praktijk echter veel gebruikt als naam voor een globale toetsing waarmee een indicatie wordt verkregen van de mogelijke negatieve gevolgen van een activiteit op beschermde Natura 2000-gebieden in het kader van de Wnb. Door een voortoets uit te voeren, wordt de vraag beantwoord of er een kans bestaat dat de activiteit verslechtering en/of significante gevolgen met zich meebrengt. De provincie Fryslân is in voorliggende situatie in het kader van de Wnb het bevoegd gezag.

VOORTOETS

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Wnb. Het ligt wel op korte afstand van de Natura 2000-gebieden 'Duinen Terschelling' en 'Noordzeekustzone' die op respectievelijk 20 en 75 meter ten noorden van het plangebied liggen. De ligging van de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is weergegeven in figuur 3. Tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied liggen duinen. Natura 2000-gebied Waddenzee ligt op circa 3 kilometer ten zuiden van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 5 kilometer afstand van het plangebied. Op dergelijke afstanden zijn gezien de aard van de plannen hooguit effecten als gevolg van stikstofdepositie te verwachten. Voor wat betreft de overige effecten focust de effectbeoordeling zich dan ook op de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone.

INVENTARISATIE

Voor de effectbeoordeling is de effectenindicator van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie geraadpleegd². In bijlage 5 en 6 worden de in de effectenindicator genoemde potentiële verstoringfactoren bij

EFFECTBEOORDELING

² <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicator.aspx>

woningbouw voor de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone weergegeven.

Hieruit komt naar voren dat de volgende effecten als gevolg van de ontwikkelingen mogelijk zijn: oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trilling, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten. Bij de toetsing (paragraaf 3.3) worden deze verstoringfactoren nader behandeld. Hoewel de effectenindicator vermeting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie niet weergeeft als potentieel effect bij woningbouw, is het effect van stikstofdepositie volledigheidshalve getoetst. In dit kader is een AERIUS-berekening uitgevoerd.



Figuur 3. Ligging beschermde Natura 2000-gebieden (Duinen Terschelling, Noordzeekustzone) ten opzichte van het plangebied. (Bron kaartbeeld: Jan-Willem van Aalst, www.imerGIS.nl Bron web-service: Esri Nederland, www.esri.nl)

3.2

Beschrijving Natura 2000-gebieden

Hieronder volgt een beschrijving van de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone. De gebiedsbeschrijvingen zijn gemaakt aan de hand van de aanwijzingsbesluiten en beheerplannen en omvatten waar van toepassing een overzicht van de aangewezen soorten en habitattypen, de geo-

hydrologie van het gebied met eventuele herstelmaatregelen en de ecohydrologie met knelpunten en oplossingen.

3.2.1 Duinen Terschelling

Duinen Terschelling is op 24 maart 2000 aangewezen als Vogelrichtlijngebied en op 7 december 2004 aangemeld als Habitatrichtlijngebied. Het gebied is op 26 februari 2009 door de minister van LNV (nu EZ) definitief aangewezen als Natura 2000-gebied.

De duinen van Terschelling behoren - samen met die van Vlieland - tot de kalkarmste gebieden van ons land. Deze kalkarmoede weerspiegelt zich in een breed verbreid voorkomen van heidebegroeiingen en duingraslanden met Buntgras (*Corynephorus canescens*), de laatste rijk aan korstmossen. Daartussen liggen valleien met een scala aan levensgemeenschappen, van open water tot Knopbiesbegroeiingen en berkenbossen. De jongere en meer kalkrijke duinen aan de westkant van het eiland, op de Noordvaarder, herbergen een grote groeiplaats van de groenknolorchis (*Liparis loeselii*). Aan de zuidkant hiervan ligt een groen strand, rijk aan gradiënten en dienovereenkomstig aan gemeenschappen. De diversiteit aan habitattypen gaat gepaard met een aanzienlijke vogelrijkdom. In de embryonale duinen broeden onder meer strandplevier en bontbekplevier, in de oudere duinen blauwe kiekendief, velduil en tapuit, en in de valleien met duinplassen dodaars, bruine kiekendief, paapje en rietzanger.

De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling zijn opgenomen in bijlage 3.

De belangrijkste doelstelling voor het Natura 2000 gebied zijn:

- **Grijze duinen**
Uitbreiding en herstel kwaliteit van grijze duinen *³H2130, ook als habitat van tapuit A277, velduil A222 en blauwe kiekendief A082, door teengaan vergrassing en verstruweling.
- **Open vochtige duinvalleien, inclusief vochtige duinbossen**
Behoud oppervlakte en herstel kwaliteit van vochtige duinvalleien (*kalkrijk*) H2190_B. Behoud vochtige duinvalleien H2190 als habitat van roerdomp A021, lepelaar A034, blauwe kiekendief A082, velduil A222, noordse woelmuis *H1340, nauwe korfslak H1014 en groenknolorchis H1903 (vergroting oppervlakte is vrijwel overal gedaan). Meer ruimte voor duinbossen (*vochtig*) H2180_B.
- **Graslanden**
Ontwikkeling heischrale graslanden *H6230, grijze duinen (*heischraal*) H2130_C en blauwgraslanden H6410 op kansrijke locaties.
- **Gradiënt binnenduinrand**

³ *prioritaire soort of habitatype

Herstel hydrologie/vochtgradiënt duinbossen (*binnenduinrand*) H2180_C, heischrale graslanden *H6230 en blauwgraslanden H6410.

In algemene zin dient er ruimte te zijn voor natuurlijke verstuing: witte duinen H2120 en embryonale duinen H2110, onder meer van belang als habitat voor kleine mantelmeeuw A183, dwergstern A195, bontbekplevier A137 en strandplevier A138. Aandacht voor samenhangend landschap met een aantal gradiënten en mozaïeken door versterken van noord-zuid gradiënt en samenhang daarbinnen, herstel gradiënt van zeereep-binnenduinrand: droog-nat, meer of minder wind, meer of minder zout, jong-oud, behoud en herstel van mozaïeken: open-dicht, hoog-laag, behoud en herstel van rust en donker voor fauna en het versterken samenhang met Noordzee, Wadden en Delta én met Meren en Moerassen.

3.2.2 Noordzeekustzone

Natura 2000-gebied Noordzeekustzone is op 7 december 2004 aangewezen als habitatrichtlijngebied. Vogelrichtlijngebied en op 7 december 2004 aangemeld als Habitatrichtlijngebied en op 7 april 2005 ook als Vogelrichtlijngebied. Het gebied is op 26 februari 2009 door de minister van LNV (nu EZ) definitief aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het Natura 2000-gebied Noordzeekustzone bestaat uit de kustwateren van de Noordzee tussen Bergen Eems. De zeewaartse grens ligt op de doorgaande NAP -20 meter dieptelijn. Op de Waddeneilanden behoren de stranden tot aan de duinvoet tot de Noordzeekustzone. Hierdoor is de grens dynamisch: bij duinaangroei verplaatst de grens zich zeewaarts, bij duinafslag landinwaarts met de duinvoet mee. De Noordzeekustzone is een gebied met ondiepe kustwateren, ondiepten, (permanent overstromde) zandbanken en zandstranden waar wind en water zorgen voor veel dynamiek. Het gebied is hierdoor belangrijk voor verschillende vissen, zeezoogdieren en kust- en zeevogels.

De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Noordzeekustzone zijn opgenomen in bijlage 4.

De belangrijkste doelstellingen voor het Natura 2000 gebied zijn:

- Permanent overstromde zandbanken

Behoud zee-ecosysteem met permanent overstromde zandbanken (Noordzeekustzone) H110_B, als habitat voor zwarte zee-eend A065, roodkeelduiker A001, topper A062 en eider A063, met bodems van verschillende ouderdom en meer natuurlijke opbouw van vispopulaties.

- Zeezoogdieren

Verbetering kwaliteit leefgebied zeezoogdieren.

- Slikken en platen

Behoud slikken en platen voor rustende en foeragerende niet-broedvogels zoals voor bonte strandloper A149, rosse grutto A157, scholekster A130, kanoet

A143, steenloper A169 en eider A063 en rustgebieden voor gewone zeehond H1365 en grijze zeehond H1364.

- Rustplaatsen en voortplantingshabitat

Behoud ongestoorde rustplaatsen en optimaal voortplantingshabitat (waaronder embryonale duinen H2110) voor bontbekplevier A137, strandplevier A138, kluut A132, grote stern A191 en dwergstern A195, visdief A193 en grijze zeehond H1364.

In algemene zin is er voor dit gebied een opgave voor landschappelijke samenhang en interne compleetheid (Noordzee, Waddenzee en Delta). Behoud of herstel ruimtelijke samenhang diep water, kreken, geulen, ondiep water, platen, kwelders of schorren, stranden en bijbehorende sedimentatie- en erosieprocessen. Behoud openheid, rust en donkerte. Voor vogels betekent dit voldoende rust en ruimte om te foerageren en voldoende rustige hoogwater-vluchtplaatsen op korte afstand van foerageergebieden in het intergetijdengebied.

3.3

Toetsing

Voor de Natura 2000-gebieden zijn in de aanwijzingsbesluiten instandhoudingsdoelen opgenomen. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone worden weergegeven in bijlage 3 en 4. Deze instandhoudingsdoelstellingen hebben betrekking op een aantal habitattypen, habitatrichtlijnsoorten, broedvogels en niet-broedvogels. De plannen worden hieronder getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van de relevante Natura 2000-gebieden.

3.3.1 Relevante habitattypen en soorten

In de nabijheid van het plangebied komt volgens de beheertypenkaart in de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone het habitatype H2120 Witte duinen voor, wat wordt gedomineerd door helm. Inderdaad bestaat de duinvegetatie net ten noorden van het plangebied uit een typische witte duinvegetatie, al is de vegetatie wel plaatselijk licht verruigd met onder meer brandnetels. In Natura 2000-gebied Noordzeekustzone komen daarnaast ter hoogte van het plangebied de habitattypen H2110 Embryonale duinen en H1140B Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone) voor. De overige voor deze gebieden aangewezen habitattypen worden niet aangegeven op de beheertypenkaart in de nabijheid van het plangebied.

Het nabij het plangebied gelegen deel van Natura 2000-gebied Duinen Terschelling is ongeschikt voor de aangewezen habitatsoorten drijvende waterweegbree en groenknolorchis die zijn aangewezen op vochtige tot natte groeiomstandigheden. Voor de aangewezen broedvogelsoorten ontbreekt geschikt broedbiotoop en/of is teveel verstoring aanwezig rond het plangebied

door de ligging naast de bebouwing van Midsland aan Zee ten zuiden en de drukke strandopgang ten oosten van het plangebied.

De invloedsfeer van het plan reikt niet tot de Noordzee, zodat negatieve effecten op de voor Natura 2000-gebied Noordzeekustzone aangewezen vissoorten uitgesloten zijn. Het zelfde geldt voor zeezoogdieren, waarvoor de Noordzeekust ter hoogte van het plangebied bovendien geen belangrijke functie vervult. Zo zijn geen belangrijke rustplaatsen voor zeehonden aanwezig aan de noordrand van Terschelling (kaart 7 beheerplan Natura 2000-gebied Noordzeekustzone).

De aangewezen broedvogelsoorten bontbekplevier, strandplevier en dwergstern zijn zeer gevoelig voor verstoring van nestplaatsen. Het plangebied ligt op grote afstand van kolonies van sterns (kaart 8 beheerplan Natura 2000-gebied Noordzeekustzone). Dwergstern broedt op Terschelling op de Noordsvaarder en de oostpunt van de Boschplaat op grote afstand van het plangebied. Hetzelfde geldt voor de strandplevier (Zumkehr 2013). Deze soorten worden hieronder niet nader behandeld. Bontbekplevier broedt sinds 2000 vrijwel niet meer langs het Noordzeestrand op Terschelling en er zijn geen broedgevallen meer aangetroffen binnen twee kilometer van het plangebied (Zumkehr, 2013). Volledigheidshalve wordt deze soort in onderstaande effectbeoordeling behandeld.

Van de aangewezen niet-broedvogels kunnen enkele soorten op het Noordzeestrand ter hoogte van het plangebied foerageren. Dit geldt met name voor drieteenstrandloper die graag langs de waterlijn op zandstranden foerageert. Andere aangewezen steltlopersoorten zijn hooguit in lage aantallen op het strand ter hoogte van het plangebied te verwachten. De effecten op aangewezen niet-broedvogelsoorten worden hieronder behandeld.

3.3.2 Oppervlakteverlies en versnippering

Hiervan is sprake als er een afname is van beschikbaar oppervlak van leefgebied voor soorten en/of habitatype of als habitats en/of het leefgebied van soorten uiteenvallen. Ook optische verstoring en verstoring door geluid, licht en trilling kunnen zorgen voor oppervlakteverlies en versnippering van het leefgebied van aangewezen soorten. Deze effecten worden hieronder echter separaat behandeld.

De werkzaamheden vinden volledig plaats buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden, zodat oppervlakteverlies en versnippering als gevolg van de plannen niet aan de orde zijn.

3.3.3 Verontreiniging

Hiervan is sprake wanneer als gevolg van menselijke activiteiten verhoogde concentraties van stoffen in een Natura 2000-gebied terechtkomen die een negatief effect kunnen hebben op aangewezen soorten of habitattypen. De effecten van de uitstoot van stikstof worden separaat behandeld (paragraaf 3.3.10) en worden dan ook niet uitgewerkt in deze paragraaf.

De werkzaamheden tijdens de aanlegfase vinden volledig plaats buiten de begrenzing van beschermde Natura 2000-gebieden. Het plan betreft de bouw van een klein hotel zonder kelders, zodat bij uitvoering van het plan geen graafwerkzaamheden tot het grondwatervniveau aan de orde zijn. Uitspoeling van schadelijke stoffen richting de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone zal dan ook niet optreden.

In de gebruiksfase is geen verontreiniging van het nabijgelegen Natura 2000-gebied aan de orde, aangezien het gebouw als hotel in gebruik genomen wordt. Het plan maakt geen vestiging van bedrijven mogelijk die verontreiniging kunnen veroorzaken.

Negatieve effecten op aangewezen soorten en habitattypen als gevolg van verontreiniging zijn niet aan de orde.

3.3.4 Verdroging

Hiervan kan sprake zijn wanneer de grondwaterstand in Natura 2000 gebied als gevolg van menselijke activiteiten (tijdelijk) lager is dan gewenst.

De bouw van kelders blijft achterwege en de bouwwerkzaamheden vinden plaats in droog duingebied. Tijdens de aanlegfase zijn daarom geen werkzaamheden nodig die de grondwaterstand kunnen beïnvloeden, zoals bronbemaling. Ook tijdens de gebruiksfase vindt geen grondwateronttrekking plaats, zodat negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden als gevolg van verdroging uitgesloten zijn.

3.3.5 Geluid

Hierbij gaat het om verstoring door onnatuurlijke geluidsbronnen, veroorzaakt door menselijke activiteiten. Onder meer vogels, vissen en zeezoogdieren zijn in meer of mindere mate gevoelig voor verstoring door geluid.

Voor geluid geldt dat er in de bestaande situatie al een bepaalde mate van geluidsbelasting rond het plangebied aanwezig is. Daarbij gaat het vooral om de aanwezigheid van recreanten. Het plangebied ligt namelijk direct ten westen van een belangrijke strandopgang en grenst aan de bebouwing van Midsland aan Zee (met name recreatiewoningen). Daarnaast ligt ten noorden van het plangebied een strandpaviljoen wat een aantrekkende werking heeft op recreanten uit te omgeving.

BESTAANDE SITUATIE

Tijdens de aanlegfase wordt geluid geproduceerd, doordat de bouwwerkzaamheden in de buitenlucht plaatsvinden. Hierbij is het belangrijk dat er geen heiwerkzaamheden plaatsvinden die veel geluidsverstoring kunnen veroorzaken. Het gaat hierbij om licht verhoogde geluidsniveaus, waarbij in tegenstelling tot geluid in de gebruiksfase sprake is van tijdelijk geluid.

GELUID IN AANLEGFASE

Het plangebied ligt nabij een strandopgang met strandpaviljoen en grenst aan de bebouwing van Midsland aan Zee, waardoor in de huidige situatie al sprake

is van een relatief grote verstoringzone van geluid. Hierdoor zijn de nabij het plangebied gelegen delen van Natura 2000-gebied Noordzeekustzone ongeschikt als broedplaats voor bontbekplevier. De tijdelijke geluidsverstoring tijdens de aanlegfase zal daarom niet leiden tot negatieve effecten op aangewezen broedvogelsoorten.

Voor de niet-broedvogelsoorten geldt dat enkele aangewezen steltlopersoorten waaronder drieteenstrandloper kunnen foerageren langs de Noordzee. Deze soorten zijn niet zeer gevoelig voor geluidverstoring. Zo is de drieteenstrandloper, waarvoor het Noordzeestrand een belangrijk foerageergebied vormt (Zumkehr, 2013), niet gevoelig voor geluidsverstoring. Het plangebied ligt op ruime afstand van de Noordzee, zodat de geluidsniveaus ter hoogte van foerageergebied van aangewezen niet-broedvogels laag zijn, te meer omdat geen heiwerkzaamheden plaatsvinden waarbij sprake is van hoge geluidsniveaus. Door de korte periode, het relatief lage geluidsniveau en gezien het feit dat de aangewezen niet-broedvogels niet zeer gevoelig zijn voor geluidsverstoring, zal dit niet leiden tot een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van de aangewezen niet-broedvogelsoorten.

GELUID IN GEBRUIKSFASE

In de gebruiksfase zal met name geluid geproduceerd worden door bezoekers die per auto, fiets of lopend van en naar het hotel komen. De geluidsniveaus zullen daardoor veel lager zijn dan het geluid in de aanlegfase.

Het plangebied ligt direct naast een drukke strandopgang met strandpaviljoen De Branding en binnen een kilometer ten westen en oosten van het plangebied liggen nog meer strandopgangen. Het Noordzeestrand van Midsland aan Zee is een van de drukst bezochte recreatiestranden van Terschelling (Zumkehr, 2013). Door de hoge recreatieve druk vormt het strand in de nabijheid van het plangebied geen geschikt broedgebied voor bontbekplevier.

De hotelgasten zullen het strand betreden via de naast het hotel gelegen strandopgang en zullen zich van daaruit over het strand verspreiden. Gezien de huidige hoge recreatiedruk en de grootte van het hotel zal dit leiden tot een zeer geringe toename van het aantal recreanten op het strand. Daarom en doordat de recreanten zich niet zullen concentreren op één punt zal het plan niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het strand als foerageergebied voor drieteenstrandloper en andere aangewezen niet-broedvogelsoorten.

3.3.6 Licht

Hierbij gaat het om verstoring door kunstmatige lichtbronnen.

Ten aanzien van licht zijn een aantal zaken van belang. In de eerste plaats de reeds aanwezige lichtbronnen rond het plangebied door de ligging naast de bebouwing van Midsland aan Zee, in de tweede plaats de aanwezigheid van voor licht verstoring gevoelige fauna van belang en in de derde plaats de afstand van de lichtbron tot verstoring gevoelige soorten.

Zoals in paragraaf 3.3.5 hierboven wordt aangegeven, komen in de omgeving van het plangebied geen aangewezen broedvogels voor en zijn op het Noordzeestrand ter hoogte van het plangebied uitsluitend enkele aangewezen niet-broedvogels te verwachten. De te verwachten soorten zijn gevoelig voor lichtverstoring, maar niet zeer gevoelig (zie bijlage 6). Door de forse afstand tussen het Noordzeestrand en het plangebied en de aard van het plan zijn als gevolg van lichtverstoring zeker geen negatieve effecten op aangewezen niet-broedvogels aan de orde.

3.3.7 Trilling

Hierbij gaat het om verstoring door trillingen in bodem en water die veroorzaakt worden door menselijke activiteiten.

De enige trillingen die zouden kunnen optreden als gevolg van het plan zijn trillingen tijdens heiwerkzaamheden. Doordat bij het plan geen sprake is van heiwerkzaamheden, kunnen trillingen als gevolg van het plan uitgesloten worden. Negatieve effecten op aangewezen soorten als gevolg van verstoring door trillingen tijdens heiwerkzaamheden zijn dan ook niet aan de orde.

3.3.8 Optische verstoring

Optische verstoring betreft verstoring door de aanwezigheid en/of beweging van mensen dan wel voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijke systeem.

Een deel van de aangewezen broedvogels en niet-broedvogels van Natura 2000-gebied Duinen Terschelling en Noordzeekustzone is gevoelig voor verstoring door optische verstoring (zie bijlage 5 en 6). Zoals bij geluidsverstoring wordt aangegeven, is om het plangebied al sprake van relatief veel verstoring door de ligging naast de bebouwing van Midslân aan Zee en een belangrijke strandopgang en de ligging nabij een strandpaviljoen. Daardoor zijn in de nabijheid van het plangebied geen verstoringsgevoelige soorten te verwachten. Negatieve effecten op aangewezen soorten als gevolg van optische verstoring zijn dan ook uitgesloten tijdens de aanlegfase waarbij uitsluitend het plangebied en de toegangsweg direct ten oosten betrokken zijn.

Voor de gebruiksfase geldt dat de hotelgasten ook kunnen recreëren op het strand. Doordat het Noordzeestrand van Midslân aan Zee een van de drukst bezochte recreatiestranden van Terschelling is (Zumkehr, 2013), zal het plan gezien de grootte van het hotel slechts leiden tot een zeer geringe toename van het aantal recreanten. Deze zullen zich bovendien over het strand verspreiden en niet concentreren op één punt. Een (significant) negatief effect op de aangewezen niet-broedvogelsoorten door optische verstoring zal dan ook niet optreden.

3.3.9 Mechanische effecten

Hiervan is sprake wanneer als gevolg van mechanische activiteiten effecten negatieve effecten op soorten en/of habitats optreden. Hierbij kan gedacht worden aan betreding, luchtwervelingen of golfslag.

De werkzaamheden tijdens de aanlegfase vinden plaats op enige afstand van Natura 2000-gebieden. De werkzaamheden bestaan uit reguliere bouwwerkzaamheden die geen mechanische effecten veroorzaken in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone.

Tijdens de gebruiksfase kan sprake zijn van mechanische effecten door betreding van aangewezen habitattypen door hotelgasten. Het plangebied wordt ontsloten door de bestaande strandopgang, zodat hotelgasten via de bestaande toegangsweg het strand kunnen betreden zonder de habitattypen H2110 Embryonale duinen en H2120 Witte duinen te betreden. Wel is er een kans dat hotelgasten het habitatype H1140B Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone) betreden. Dit habitatype is echter niet gevoelig voor betreding door recreanten.

Negatieve effecten op aangewezen soorten of habitats van Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone als gevolg van mechanische effecten treden niet op.

3.3.10 Vermesting en verzuring

In het kader van de plannen is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanlegfase en gebruiksfase. Naar aanleiding van de AERIUS-berekening is een separate voortoets voor het aspect stikstof uitgevoerd. Zowel de AERIUS-berekeningen als de voortoets voor stikstof zijn als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd. Effecten van vermisting en verzuring door stikstofdepositie worden in deze voortoets dan ook niet nader beoordeeld.

3.4

Cumulatie

Hiervoor zijn de effecten van het plan op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden Waddenzee en Duinen Terschelling beschreven. De effecten van het plan in combinatie met andere ontwikkelingen buiten het plangebied zouden echter ook in cumulatie kunnen leiden tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks nieuwe ontwikkelingen voorzien. In het bestemmingsplan Midsland aan Zee dat in 2012 is vastgesteld wordt de bouw van één nieuwe recreatiewoning aan de zuidoostzijde van Midsland aan Zee mogelijk gemaakt. Andere ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied die in cumulatie kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden zijn niet voorzien. De bouw van 1 recreatiewoning betreft een dermate kleine ingreep dat de activiteit

niet zorgt voor (significant) negatieve effecten door cumulatie met het voorgenomen plan.

3.5

Conclusies

Het plan, al dan niet in cumulatie met ander plannen, leidt niet tot significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met de gebiedenbescherming van de Wnb, zodat geen vergunning van de Wnb hoeft te worden aangevraagd.

4

Provinciaal natuurbeleid

4.1

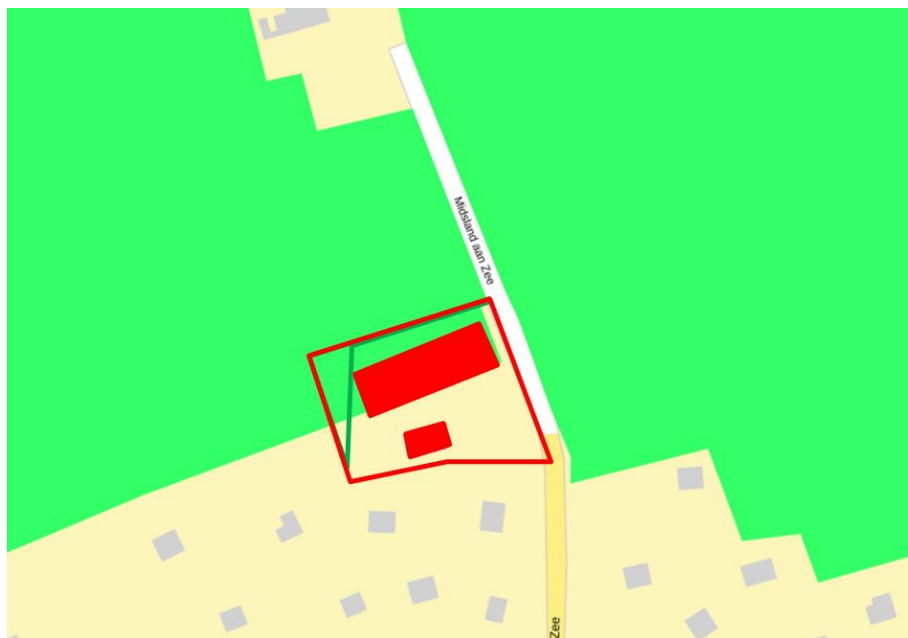
Provinciaal ruimtelijk natuurbeleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUURNETWERK NEDER-
LAND

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt buiten het NNN bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied. Hieronder vallen de gebieden die zijn aangewezen als 'weidevogelkansgebied' of 'weidevogelparel'.

NATUUR BUITEN HET NNN



Figuur 3. Ligging van het plangebied (rode lijn) met bouwvlakken (rood) ten opzichte van het NNN zoals vastgelegd in Verordening Romte Fryslân 2014. Het deel van het NNN ten westen van de groene lijn wordt bestemd als natuur en blijft bij het plan behouden. (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

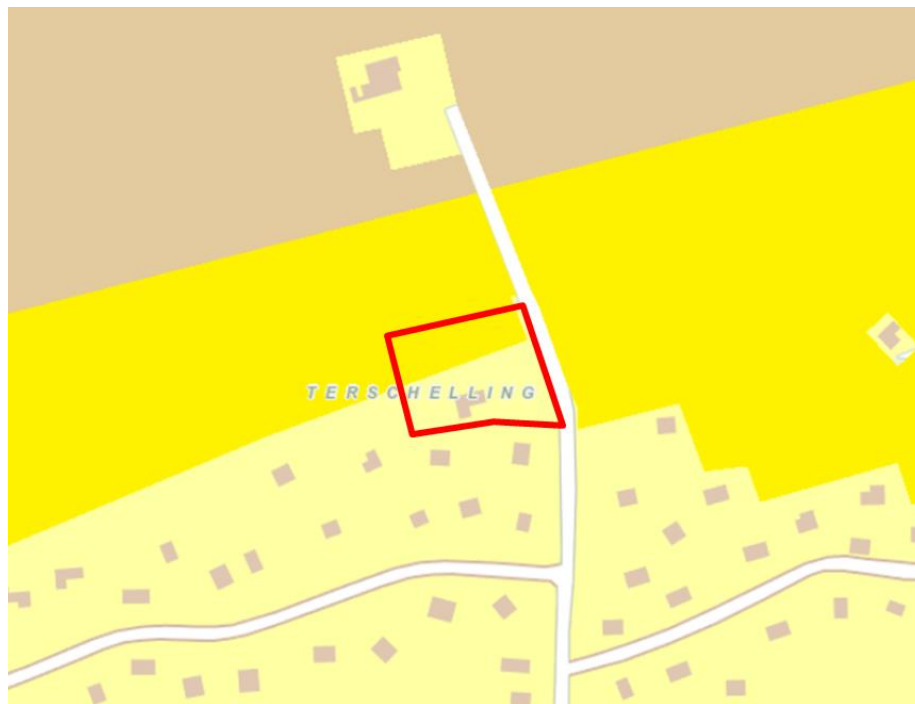
4.2

Inventarisatie

NATUURNETWERK NEDER-
LAND

De noordzijde van het plangebied vormt onderdeel van het NNN. Dit NNN-gebied omvat verder het duingebied ten noorden, westen en oosten van het plangebied. De zuidzijde van het plangebied is niet aangewezen als NNN (zie figuur 3).

De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN zijn in Fryslân vastgelegd in het provinciale Natuurbeheerplan. Op de bij het Natuurbeheerplan behorende beheertypenkaart worden alle bestaande natuur, nog te ontwikkelen (begrensde) natuur, alle agrarische natuur en de landschapselementen aangegeven en getypeerd volgens de Index Natuur en Landschap. Op basis van het Natuurbeheerplan is binnen het plangebied gelegen deel van het NNN aangewezen als beheertype/ambitietype N08.02 - Open duin (zie figuur 4). Dit komt goed overeen met de huidige duinvegetatie in het plangebied.



Figuur 4. Aangewezen beheertypen van het NNN. (Bron: Natuurbeheerplan 2017; <http://www.fryslan.nl>)

Geel: N08.02 - Open duin

Beige: N08.01 Strand en embryonaal duin

Het beheertype Open duin omvat kustduinen met structuurrijke vegetaties en onbegroeide delen, waarin processen als verstuiving en begrazing zorgen voor variatie. Open duin bestaat uit een afwisseling van lage mos- en korstmosrijke vegetaties, grazige vegetaties, kruidenrijke duingraslanden, zoomvegetaties, ruigtes en laag struweel (Portaal natuur en Landschap; geraadpleegd op 17-02-2017).

De dichtstbijzijnde gebieden die zijn aangewezen als ‘natuur buiten het NNN’ liggen op circa 1,7 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelkansgebied ligt op ruim 2 kilometer ten zuiden van het plangebied. Tussen het plangebied en deze gebieden ligt de bebouwde kom van West-Terschelling.

4.3

Toetsing

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland

Een ruimtelijk plan mag op basis van de Verordening Romte Fryslân 2014 geen activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maken die leiden tot:

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

Doordat oppervlak van het NNN wordt bebouwd, zijn negatieve effecten op de het NNN niet op voorhand uitgesloten. De effecten van het plan op het NNN zijn in een separate notitie nader uitgewerkt die als bijlage is toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan.

Uit deze analyse komt naar voren dat bij de bouw van een hotel in het plangebied een klein oppervlak van het NNN verloren gaat wat onderdeel vormt van het beheertype N08.02 Open duin. Uit de inventarisatie van de natuurwaarden in het aan te tasten gebied komt naar voren dat de natuurwaarden ter plaatse laag zijn, zowel wanneer wordt gekeken naar de vegetatie als wanneer gekeken wordt naar de aanwezigheid van kenmerkende en/of beschermde dier- en plantensoorten. Gezien deze uitkomst en gezien de geringe aantasting van het NNN (ook in vergelijking met het omringende NNN-gebied) is geen sprake van een significante aantasting van het NNN, zowel in termen van oppervlakteverlies als in verlies van wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Het plan zorgt ook niet voor een toename van versnippering van het NNN, zodat ook geen sprake is van een significant negatief effect op de samenhang van NNN-gebieden.

Het plan is daarmee niet in strijd met de bescherming van het NNN op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014.

4.3.2 Natuur buiten het NNN

Gezien de ligging van het plangebied op grote afstand van gebieden die zijn aangewezen als natuur buiten het NNN en de aard van de ontwikkelingen, zijn geen negatieve effecten op natuur buiten het NNN te verwachten. De activiteit is daarmee op dit punt niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014.

Gezien de ligging van het plangebied op grote afstand van gebieden die zijn aangewezen als weidevogelkansgebied, de aard van de ontwikkelingen en het tussengelegen gebied, zijn geen negatieve effecten op weidevogelkansgebieden te verwachten. De activiteit is daarmee ook niet in strijd met het weidevogelbeleid uit de Verordening Romte Fryslân 2014.

4.4

Conclusie

Het plan leidt niet tot een significant negatief effect op het oppervlakte en de samenhang van het NNN en leidt niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN binnen het plangebied. Het plan is daarmee niet in strijd met de bescherming van het NNN op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014. Negatieve effecten op ‘natuur buiten het NNN’ en weidevogelkansgebied treden niet op.

De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014.

S o o r t e n b e s c h e r m i n g

5

Relevante wetgeving op het gebied van de soortenbescherming is uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. De bescherming van flora en faunasoorten is in de Wnb opgedeeld in twee beschermingscategorieën:

WET- EN REGELGEVING

- Strikt beschermde soorten:
 - Soorten van de Vogelrichtlijn (art. 3.1);
 - Soorten van de Habitatrichtlijn (art. 3.5).
- Overige beschermde soorten:
 - Nationaal beschermde soorten (art. 3.10).

Voor beide categorieën geldt dat het verboden is opzettelijk exemplaren te doden, vangen of plukken, en voortplantingsverblijfplaatsen of rustplaatsen opzettelijk te vernielen of te beschadigen.

BESCHERMINGSREGIME

Een belangrijk verschil tussen beide beschermingsregimes is dat voor de strikt beschermde soorten ook het opzettelijk verontrusten verboden is, terwijl dit voor de overige beschermde soorten niet het geval is.

Voor vogels geldt daarnaast dat het opzettelijk storen niet verboden is in geval de storing niet van wezenlijk invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Echter, voor vogels die staan in bijlage II van de Conventie van Bern geldt deze uitzondering niet. Daarnaast is er een lijst met jaarrond beschermde broedvogelnesten. Dat houdt in dat voor de op deze lijst genoemde vogelsoorten de nestplaats ook buiten het broedseizoen beschermd is.

Het beschermingsregime van de overige (nationaal) beschermde soorten is voor elke soort gelijk. Wel kunnen provincies bij ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 verlenen voor deze soorten. Deze zogenaamde vrijstellingslijsten zijn opgenomen in de provinciale verordeningen en komen tussen de provincies grotendeels overeen. De provincie Fryslân heeft in haar 'Verordening vrijstelling' opgenomen dat voor in totaal 24 soorten een vrijstelling geldt van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid uit de Wnb. Een overzicht van deze soorten is opgenomen in bijlage 1.

Geraadpleegde databanken, verspreidingsatlassen, waarnemingsoverzichten, websites en rapporten zijn in de literatuurlijst opgenomen. Op 6 februari 2017 is het uitvoerportaal 'quickscanhulp.nl' van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd (zie bijlage 2). Gegevens uit de geraadpleegde bronnen worden bij het bespreken van de verschillende soortengroepen alleen genoemd indien ze een meerwaarde voor het onderzoek hebben.

BRONNEN

VELDBEZOEK	Het plangebied is op 13 juli, 16 augustus en 20 september 2017 bezocht om een indruk te krijgen van de terreinomstandigheden van het plangebied, de omgeving en de voorkomende flora en fauna (zie ook paragraaf 7.1 Veldbezoek).
BESCHRIJVING RESULTATEN	Op basis van de verzamelde informatie middels bronnen- en veldonderzoek, bekende ecologische principes en expert judgment volgt onderstaand per soortgroep een beschrijving van de (te verwachten) effecten van de ruimtelijke ingreep op beschermde soorten. Indien het nemen van vervolgstappen (zoals aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing) nodig is, wordt dit eveneens vermeld.

5.1

Planten

INVENTARISATIE	Uit de omgeving van het plangebied is het voorkomen van twee beschermde plantensoorten bekend, te weten bokkenorchis en dennenorchis (zie bijlage 2). Bokkenorchis groeit in kalkrijke schraalgraslanden en is tijdens de veldbezoeken niet aangetroffen in het plangebied. Dennenorchis groeit in (dennen)bossen en is door het ontbreken van bomen uit te sluiten binnen het plangebied. Ook andere beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. In het plangebied is voornamelijk veel helmgras aanwezig. Naast helm zijn in het plangebied andere plantensoorten aangetroffen die typisch zijn voor (duin)graslanden, zoals gewone rolklaver, kleine leeuwentand, rood zwenkgras, schapenzuring en duinviooltje. Plaatselijk is de vegetatie verruigd en zijn soorten als akkerdistel, grote brandnetel keizerskaars en slangenkruid aanwezig. Opgaande beplanting is beperkt tot enkele vlierstruiken.
EFFECTBEOORDELING	Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortengroep vaatplanten ontstaan. In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De uit de omgeving bekende soorten komen niet in het plangebied voor. Het nemen van vervolgstappen voor in het kader van de Wnb beschermde planten is in voorliggende situatie niet nodig.

5.2

Zoogdieren - vleermuizen

INVENTARISATIE	Uit de gegevens van de NDFF komt het voorkomen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger naar voren in de omgeving van het plangebied. Het kleine gebouw aan de zuidzijde van het plangebied is opgetrokken uit bakstenen en heeft een plat dak van beton. Het gebouwtje biedt geen voor
----------------	---

vleermuizen geschikte invliegopeningen. Zo is het gebouwtje afgesloten met goed sluitende deuren. Door het ontbreken van bomen kunnen ook verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen uitgesloten worden in het plangebied.

Het plangebied heeft door het vrijwel ontbreken van opgaande beplanting ook relatief weinig waarde voor foeragerende vleermuizen. Er zijn geen lineaire structuren, zoals brede watergangen of bomenrijen aanwezig die onderdeel kunnen vormen van een essentiële vliegroute van vleermuizen.

Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aan de orde. Er gaan geen fysieke verblijfplaatsen verloren en ook is geen sprake van negatieve effecten op het foerageergebied of een vliegroute van vleermuizen.

EFFECTBEOORDELING

Als gevolg van het plan zullen geen verbodsovertredingen ten aanzien van vleermuizen optreden.

5.3

Zoogdieren – overige

Uit de omgeving van het plangebied is het voorkomen van de zeezoogdiersoorten gewone en grijze zeehond bekend. Daarnaast zijn vijf beschermde grondgebonden zoogdiersoorten bekend, te weten bosmuis, egel, haas, konijn en ree (NDFF, zie bijlage 2).

INVENTARISATIE

In het kader van de Voortoets Natura 2000 zijn de effecten van de plannen op gewone en grijze zeehond al getoetst. Hier wordt aangegeven dat langs de kust van de Noordzee ten noorden van Terschelling geen voor zeehonden belangrijke gebieden, zoals rustplaatsen aanwezig zijn. De plannen worden uitgevoerd op grote afstand van de Noordzee. Negatieve effecten op zeehond en grijze zeehond als gevolg van het plan zijn uitgesloten.

EFFECTBEOORDELING

In het plangebied zijn verblijfplaatsen en uitwerpselen van konijn aanwezig. Daarnaast kunnen soorten als bosmuis en egel in het plangebied voorkomen. Als gevolg van het plan zullen verblijfplaatsen van konijn en mogelijk enkele andere algemene grondgebonden zoogdiersoorten vernietigd worden. Ook kunnen enkele dieren gedood worden. Voor de uit de omgeving bekende grondgebonden zoogdiersoorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van artikel 3.10 lid 1 van de Wnb in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie ook bijlage 1). Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van de voorgenomen activiteiten is daarom een ontheffingsaanvraag voor deze soorten niet nodig. Wel blijft de algemene zorgplicht van toepassing.

5.4

Vogels

INVENTARISATIE Het gebouwtje in het plangebied is ontoegankelijk voor vogels waaronder soorten met jaarrond beschermde nesten als huismus doordat invliegopeningen ontbreken. Doordat ook bomen ontbreken zijn nesten van vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen uitgesloten in het plangebied. Hooguit vormt het plangebied een zeer klein onderdeel van het foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten als buizerd.

In het plangebied is hooguit geschikt broedgebied aanwezig voor enkele vogelsoorten die kunnen broeden in duingrasland, zoals graspieper die tijdens enkele veldbezoeken zijn waargenomen. Door de ligging naast de strandopgang en recreatiewoningen zijn geen verstoringsevoelige broedvogels in het plangebied te verwachten.

EFFECTBEOORDELING Voor te verwachten vogels met jaarrond beschermde nesten vormt het plangebied hooguit een zeer klein onderdeel van het foerageergebied. In de omgeving van het plangebied is in ruime mate alternatief en hoogwaardig foerageergebied aanwezig.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden (Wnb art. 3.1 en 3.5). Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen of door de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continu door te voeren. De Wnb kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

5.5

Amfibieën en vissen

INVENTARISATIE In het plangebied ontbreekt oppervlaktewater, zodat voortplanting van beschermde amfibieën- en vissoorten uitgesloten is. Ook in de ruime omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, zodat het plangebied geen functie vervult voor beschermde amfibieën en vissen.

EFFECTBEOORDELING Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortengroep vaatplanten ontstaan.

In het plangebied zijn geen beschermde amfibieën en vissen aangetroffen of te verwachten. De uit de omgeving bekende soorten komen niet in het plangebied

voor. Het nemen van vervolgstappen voor in het kader van de Wnb beschermde soorten is in voorliggende situatie niet nodig.

5.6

Reptielen

Uit het raadplegen van de NDFF (bijlage 1) komt naar voren dat in de omgeving van het plangebied waarnemingen van levendbarende hagedis en zandhagedis bekend zijn. Voor levendbarende hagedis, een soort van (duin)heideterreinen en structuurrijke ruigtes, ontbreekt geschikt leefgebied binnen het plangebied en in het aan het plangebied grenzende duingebied.

INVENTARISATIE

Van zandhagedis is een kleine populatie bekend uit de omgeving van het plangebied. De soort wordt voornamelijk aangetroffen in de buitenduinen tussen Midsland aan Zee en Paal 8 en in de buitenduinen tussen Midsland aan Zee en Formerum (Zumkehr, 2013). Voor zandhagedis is potentieel geschikt biotoop aanwezig binnen het plangebied door de afwisseling van helmvegetatie en open zandige plekken. Daarom is in de zomer van 2017 nader onderzoek naar deze soort uitgevoerd. De methode en resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

Het onderzoek naar de zandhagedis is uitgevoerd volgens de soortenstandaard zandhagedis (RVO, 2014⁴) en de conceptprotocollen voor onderzoek naar beschermde soorten van het Netwerk Groene Bureaus (NGB): drie veldbezoeken, waarvan twee in de optimale periode in augustus en september bij zonnige tot half bewolkte omstandigheden, een temperatuur van 12-20 °C en een wind van < 5 Bft.

METHODE

Ten behoeve van de inventarisatie is het plangebied en de omgeving van het plangebied op 13 juli, 16 augustus en 20 september 2017 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv. De weersomstandigheden tijdens de bezoeken worden weergegeven in paragraaf 7.1. Tijdens de inventarisaties is het plangebied en de omgeving te voet doorkruist, waarbij specifiek is gelet op de aanwezige duinhellinkjes met een afwisseling van open zand het (helm)gras die geschikt lijken voor zandhagedis.

Tijdens de inventarisatierondes zijn geen zandhagedissen in het plangebied waargenomen. Ook in de duinen grenzend aan het plangebied zijn geen zandhagedissen aangetroffen. Dit is in overeenstemming met het onderzoek dat in april 2013 in het plangebied en omgeving is uitgevoerd, waarbij eveneens geen zandhagedissen zijn aangetroffen (Zumkehr, 2013). Op basis van het soortgericht onderzoek kan worden geconcludeerd dat zandhagedis niet voorkomt in het plangebied en het aangrenzende duingebied.

RESULTATEN

⁴ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014) Soortenstandaard Zandhagedis *Lacerta agilis*, versie 2.0.

EFFECTBEOORDELING

Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortengroep reptielen ontstaan. Uit de inventarisatie komt naar voren dat beschermde reptielensoorten ontbreken in het plangebied, zodat geen sprake is van een verbodsovertreding van de Wnb. Het aanvragen van een ontheffing van de Wnb voor beschermde reptielen is niet nodig naar aanleiding van het plan.

5.7

Ongewervelden

INVENTARISATIE

Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van de beschermde ongewervelden duinparelmoervlinder, grote parelmoervlinder, zilveren maan en kommavlinder bekend (Quickscanhulp.nl; zie bijlage 2). De duinparelmoervlinder, grote parelmoervlinder en zilveren maan zijn aangewezen op vegetaties met een hoge dichtheid aan viooltjes, die als waardplant dienen. In het plangebied zijn slechts twee planten van het duinviooltje aangetroffen. Geschikt voortplantingshabitat voor de genoemde soorten ontbreekt in het plangebied. Hooguit wordt incidenteel een zwervend exemplaar binnen het plangebied verwacht.

Binnen het plangebied is wel potentieel leefgebied voor kommavlinder aanwezig die is aangewezen op bijzonder schrale vegetaties met smalbladige grassen die als waardplant dienen. Grote delen van het plangebied zijn begroeid met een hoge en dichte helmvegetatie die ongeschikt is voor kommavlinder. Door vraat- en graafactiviteiten van konijnen is echter plaatselijk een geschikte vegetatie voor kommavlinder aanwezig met geschikte waardplanten als rood zwenkgras. Daarom is soortgericht onderzoek uitgevoerd om te bepalen of kommavlinder voorkomt binnen het plangebied. De methode en resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

METHODE

Het onderzoek naar de kommavlinder is uitgevoerd door middel van 2 veldbezoeken tijdens de vliegtijd, waarbij specifiek is gelet op de aanwezigheid van vlinders. De bezoeken zijn uitgevoerd op 13 juli 2017 tijdens het begin van de vliegtijd en op 16 augustus tijdens de hoofdvliegtijd.

Daarnaast is tijdens twee bezoeken op 16 augustus en 20 september gelet op de aanwezigheid van eitjes van kommavlinder. De eitjes van de kommavlinder zijn wit en steken duidelijk af ten opzichte van de grassprietten van de waardplanten. Daardoor zijn de eitjes relatief eenvoudig te inventariseren. De aanwezigheid of afwezigheid van eitjes biedt bovendien informatie over het gebruik van een gebied als voortplantingsplaats voor kommavlinder, terwijl dit bij vlinderwaarnemingen lang niet altijd duidelijk is. Bij het onderzoek zijn alleen smalbladige grassoorten bekeken, aangezien de kommavlinder vrijwel uitsluitend eitjes legt op dergelijke grassoorten.

De veldbezoeken vonden plaats tijdens goede weersomstandigheden bij zonnig weer, goede temperaturen en weinig wind. De telomstandigheden zijn omschreven in paragraaf 7.1 veldbezoeken.

Tijdens de inventarisatierondes voor kommavlinder zijn geen kommavlinders in het plangebied aangetroffen. Ook in het duingebied om het plangebied zijn geen kommavlinders waargenomen, hoewel de veldbezoeken plaatsvonden tijdens voor vlinders goede weersomstandigheden. In het plangebied zijn tijdens beide bezoeken ook geen eitjes van kommavlinder aangetroffen. De hoeveelheid geschikt leefgebied voor kommavlinder binnen het plangebied is ook beperkt, doordat grote delen van het plangebied worden gedomineerd door een hoge en dichte vegetatie met helmgras die ongeschikt is voor kommavlinders. Op basis van het soortgericht onderzoek kan worden geconcludeerd dat kommavlinder niet voorkomt in het plangebied.

RESULTATEN

Op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen is een voldoende beeld van de soortgroep ongewervelden ontstaan. Als gevolg van de ontwikkelingen treden geen effecten op beschermde soorten op.

EFFECTBEOORDELING

Conclusie en consequenties



6.1

Beschermde gebieden

Wet natuurbescherming

Het plan, al dan niet in cumulatie met ander plannen, leidt niet tot significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met de gebiedenbescherming van de Wnb, zodat geen vergunning van de Wnb hoeft te worden aangevraagd.

Verordening Romte Fryslân

Het plan leidt niet tot een significant negatief effect op het oppervlakte en de samenhang van het NNN en leidt niet tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN binnen het plangebied. Het plan is daarmee niet in strijd met de bescherming van het NNN op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014. Negatieve effecten op 'natuur buiten het NNN' en weidevogelkansgebied treden niet op.

De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014.

6.2

Beschermde soorten

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. De uit de omgeving bekende soorten komen niet in het plangebied voor. Het nemen van vervolgstappen voor in het kader van de Wnb beschermde planten is in voorliggende situatie niet nodig.

Zoogdieren

Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aan de orde. Er gaan geen fysieke verblijfplaatsen verloren en ook is geen sprake van negatieve effecten op het foerageergebied of een vliegroute van vleermuizen. Voor de te verwachten soorten is bovendien in ruime mate alternatief en hoogwaardiger foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied. Als gevolg van het plan zullen geen verbodsovertredingen ten aanzien van vleermuizen optreden.

Het is niet uitgesloten dat een verblijfplaats van enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren worden verstoord of vernietigd. Ook kunnen enkele dieren gedood worden. Voor de uit de omgeving bekende grondgebonden zoogdiersoorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van artikel 3.10 lid 1 van de Wnb in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen (zie ook bijlage 1). Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. In het kader van de voorgenomen activiteiten is daarom een ontheffingsaanvraag voor deze soorten niet nodig.

Vogels

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden (Wnb art. 3.1 en 3.5). Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen of door de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continu door te voeren. De Wnb kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Amfibieën en vissen

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. De uit de omgeving bekende soorten komen niet in het plangebied voor. Het nemen van vervolgstappen voor in het kader van de Wnb beschermde soorten is in voorliggende situatie niet nodig.

Reptielen

Uit de inventarisatie, komt naar voren komt dat een populatie van de zandhagedis ontbreekt in het plangebied en in het duingebied om het plangebied. Negatieve effecten op beschermde reptielensoorten treden niet op als gevolg van het plan.

Ongewervelden

In het plangebied zijn geen beschermde ongewervelden aangetroffen. Tijdens soortgericht onderzoek zijn geen kommavinders waargenomen. Als gevolg van de ontwikkelingen treden geen effecten op beschermde soorten op.

6.3

Uitvoerbaarheid

Het plan leidt niet tot (significant) negatieve effecten op in het kader van de Wnb beschermde soorten en gebieden. Een vergunning of ontheffing van de Wnb is niet nodig, zodat het plan op voorhand uitvoerbaar wordt geacht op grond van de Wnb.

Het plan leidt niet tot significant negatieve effecten op het NNN, natuur buiten het NNN of weidevogelkansgebieden. Het plan wordt daarom ook uitvoerbaar geacht op grond van de Verordening Romte Fryslân.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden.

Bronnen



7.1

Veldbezoek

Het plangebied en omgeving is op 13 juli 2017 door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv bezocht om een indruk te krijgen van het terrein en het voorkomen van planten- en diersoorten. Tijdens het bezoek zijn plantensoorten genoteerd, maar zijn verder geen volledige vegetatieopnamen gemaakt. Het veldbezoek op 13 juli werd uitgevoerd tijdens vrijwel onbewolkt, droog weer en een zwakke wind bij een temperatuur van circa 17°C.

VERKENNEND VELDBEZOEK

Op 13 juli, 16 augustus en 20 september 2017 is het plangebied bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv, waarbij specifiek onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van zandhagedis. Op dezelfde dagen is soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de kommavlinder. De veldbezoeken op 13 juli en 16 augustus stonden in het teken van een inventarisatie van vlinders, terwijl de bezoeken op 16 augustus en 20 september (ook) in het teken stonden van een inventarisatie van eitjes van kommavlinder.

ONDERZOEK ZANDHAGEDIS
EN KOMMAVLINDER

De weersomstandigheden tijdens de veldbezoeken worden weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 2. Omstandigheden tijdens de inventarisaties

Datum	Tijdsduur	Weer	Temperatuur
13-07-2017	09:45-12:00	Vrijwel onbewolkt en zwakke wind	17°C
16-08-2017	09:45-11:30	Half bewolkt en zwakke wind	20°C
09-2017	09:45-11:30	Halfbewolkt met hoge sluierbewolking en zwakke tot matige wind.	17°C

7.2

Media

1. www.quickscanhulp.nl
Quickscanhulp.nl is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten van de laatste vijf jaar in een aan te geven gebied toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).
2. www.telmee.nl

Telmee.nl is het invoerportaal van de landelijke Particuliere Gegevens-beherende Organisaties (PGO's). Op de site is tevens verspreidingsinformatie van planten en dieren te vinden.

3. www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorappl.aspx?subj=effectenmatrix&tab=1
De effectenindicator van het Ministerie van Economische Zaken geeft generieke informatie over mogelijke effecten van activiteiten.
4. Portaal natuur en Landschap; geraadpleegd op 17-02-2017.
<http://www.portaalnatuurenlanschap.nl/themas/overzicht-typen-natuur-en-landschap/natuurtypen/n08-open-duinen/n08-02-open-duin/>

7.3

Literatuur

1. Boer, E.P. de & E. van Hijum. Libellen in Friesland. Voorlopige Verspreidingsatlas 1995-2004. Libellenwerkgroep Friesland 'De Hynstebiter', Warns 2005.
2. Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff, De Vlinderstichting 2006. De Dagvlinders van Nederland, verspreiding (periode <1980-2003) en bescherming, Nederlandse fauna deel 7, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.
3. Brasseur, S. T. van Polanen Petel, M. Scheidat, E. Meesters, H. Verdaat, J. Cremer en E. Dijkma 2009. Zeezoogdieren in de Eems. Evaluatie van de Vliegtuigtellingen van zeezoogdieren tussen oktober 2007 en september 2008. Imares Texel - Wageningen, 2009, Rapport C061_09.
4. Brenninkmeijer, A., R.M.G. van der Hut & M. Koopmans 2008. Verspreiding (periode 1995-2008) van beschermde vissoorten in Fryslân, A&W-rapport 1029, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Veenwouden.
5. Hoffman, E., J. Astrup, F. Larsen, S. Munch-Peterson en J. Stottrup, 2000. Effects of marine windfarms on the distribution of fish, shellfish and marine mammals in the Horns Rev. area. Danish Institute for Fisheries Research, Department of Marine Fisheries, Charlottenlund.
6. Hoozeboom, D.M., F. Visbeen, J. Wondergem, W. Ruitenbeek (red.) 2014. Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren, Landschap Noord-Holland, Heiloo & Noordhollandse Zoogdier Studiegroep (NOZOS), Alkmaar.
7. Hustings, F., J.-W. Vergeer, SOVON Vogelonderzoek Nederland 2002. Atlas van de Nederlandse Broedvogels (verspreidingsperiode 1998-2000), Nederlandse fauna deel 5, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.
8. Jensen, H., P.S. Kristensen en E. Hoffmann 2004. Sandeels in the wind farm area Horns Reef, Danish Institute for Fisheries Research, Department of Marine Fisheries, Charlottenlund.

9. Krijgsveld, K.L., R.R. Smits & J. van der Winden 2008. Verstoringsgevoeligheid van vogels. Update van literatuurstudie naar de reactie van vogels op recreatie. Bureau Waardenburg.
10. Melis, J. (redactie) 2012. Werkatlas Zoogdieren van Friesland (verspreiding tot 15 november 2011), Zoogdiervereniging.
11. Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie 2002. De Nederlandse libellen (Odonata) (verspreidingsperiode <1950-1997) - Nederlandse fauna deel 4, Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey - Nederland.
12. Nie, dr. H. de 1996. Atlas van de Nederlandse zoetwatervissen (verspreidingsperiode 1971-1995), Media Publishing en Stichting Atlas Verspreiding, Doetinchem.
13. Provincie Fryslân, Natuurbeheerplan 2017, GS 27 september 2016.
14. Reijnen, M.J.S.M. & R.P.B. Foppen 1991. Effecten van wegen met autoverkeer op de dichtheid van broedvogels. DLO-Instituut voor Bos- en Natuuronderzoek, Leersum.
15. Reijnen, R., Foppen, R. & Veenbaas, G. 1997. Disturbance by traffic of breeding birds: evaluation of the effect and considerations in planning and managing road corridors. *Biodiversity and Conservation* 6, 567-581.
16. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland 2014. Soortenstandaard Zandhagedis *Lacerta agilis*, versie 2.0. RVO-S20-402/BF16681
17. Stichting RAVON, Waarnemingenoverzicht 2013 (verspreidingsperiode 2004-2013), bijlage bij RAVON 55, jaargang 16 (4).
18. Verhagen, R. & E. Koomen 2011. Memo Cumulatief effect voortoets bestemmingsplan West-Terschelling. Oranjewoud
19. Vlinderwerkgroep Friesland & De Vlinderstichting 2000. Dagvlinders in Fryslân: het vluchtige vastgelegd (verspreidingsperiode 1990-1999), Friese Pers Boekerij en KNNV Uitgeverij, Leeuwarden.
20. Wintermans, G. 1991. De uitstralingseffecten van militaire geluidsproductie in de Marnewaard op het gedrag en de ecologie van wadvogels.
21. Wymenga, E., A. Brenninkmeijer, L. Heikoop & J. Schut (red.) 2006. Speciale beschermingszones en beschermde soorten in Fryslân (verspreidingsperiode 1995-2005), A&W-rapport 486, Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv, Veenwouden.
22. Zumkehr, P.J., 2011. Het bestemmingsplan West-Terschelling in relatie tot Natura2000 en de Flora en faunawet. Een voortoets. Zumkehr ecologisch adviesbureau.
23. Zumkehr, P.J., 2013. De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling. Zumkehr ecologisch adviesbureau.

B i j l a g e n

1. Soortenvrijstellinglijst provincie Fryslân
2. Opgave van Quickscanhulp.nl
3. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Duinen Terschelling
4. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Noordzeekustzone
5. Effectenindicator Woningbouw Natura 2000-gebied Duinen Terschelling
6. Effectenindicator Woningbouw Natura 2000-gebied Noordzeekustzone

Bijlage 1. Soortenvrijstellinglijst Provincie Fryslân

In onderstaande tabel zijn de soorten waarvoor in de provincie Fryslân vrijstelling geldt weergegeven (Verordening Wet natuurbescherming Fryslân 2017).

Zoogdieren	
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Steenmarter	<i>Martes foina</i>
Haas	<i>Lepus europeus</i>
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>
Vos	<i>Vulpes Vulpes</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Mol	<i>Talpa europea</i>
Reptielen en amfibieën	
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Middelste groene kikker (bastaardkikker)	<i>Rana esculenta</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>
Meerkikker	<i>Rana ridibunda</i>

Bijlage 2. Opgave van Quickscanhulp.nl

Bekende verspreiding van soorten ten opzichte van het plangebied - levering uit de Nationale Database Flora en Fauna

Disclaimer - De Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Het systeem is in opbouw, nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. Nader (veld-)onderzoek kan noodzakelijk zijn om aanwezigheid van een soort te bevestigen of uit te sluiten.

© NDFF - quickscanhulp.nl 11-07-2017 09:52:09

Soort	Soortgroep	Bescherming	Afstand
Bruine kikker	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Kleine watersalamander	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-andere soorten	0 - 1 km
duinparelmoervlinder	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
grote parelmoervlinder	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
kommavlinder	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
zilveren maan	Insecten - Dagvlinders	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Levendbarende hagedis	Reptielen	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bokkenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Dennenorchis	Vaatplanten	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Bosmuis	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Egel	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Gewone zeehond	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Grijze zeehond	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Haas	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Konijn	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Ree	Zoogdieren	wnb-andere soorten	0 - 1 km
Rugstreeppad	Amfibieën	wnb-hrl	0 - 1 km
Zandhagedis	Reptielen	wnb-hrl	0 - 1 km
Bruinvis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Gewone dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Laatvlieger	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Ruige dwergvleermuis	Zoogdieren	wnb-hrl	0 - 1 km
Boomvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Buizerd	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Gierzwaluw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Grote Gele Kwikstaart	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Havik	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Huismus	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Kerkuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ooievaar	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Ransuil	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Roek	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Slechtvalk	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Sperwer	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km

Wespendief	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km
Zwarte Wouw	Vogels	wnb-vrl	0 - 1 km

Bijlage 3. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Duinen Terschelling

Overzicht van de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling per habitattype en -soort en broedvogel- en niet-broedvogelsoort (bron: Essentietabel Duinen Terschelling, website ministerie EZ)

		doelstellingen			draagkracht	
		oppervlakte	Kwaliteit	populatie	aantal vogels	aantal paren
Habitattypen						
H1310A	Zilte pionierbegroeiingen (zeekraal)	=	=			
H1310B	Zilte pionierbegroeiingen (zeevetmuur)	=	=			
H1330A	Schorren en zilte graslanden (buitendijks)	=	=			
H2110	Embryonale duinen	=	=			
H2120	Witte duinen	=	=			
H2130A	Grijze duinen (kalkrijk)	=	=			
H2130B	Grijze duinen (kalkarm)	>	>			
H2130C	Grijze duinen (heischraal)	>	>			
H2140A	Duinheiden met kraaihei (vochtig)	=	>			
H2140B	Duinheiden met kraaihei (droog)	=	>			
H2150	Duinheiden met struikhei	=	=			
H2160	Duindoornstruwelen	=	=			
H2170	Kruipwilgstruwelen	= (<)	=			
H2180A	Duinbossen (droog)	>	>			
H2180B	Duinbossen (vochtig)	>	>			
H2180C	Duinbossen (binnenduinderand)	=	=			
H2190A	Vochtige duinvalleien (open water)	>	>			
H2190B	Vochtige duinvalleien (kalkrijk)	>	=			
H2190C	Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	>	>			
H2190D	Vochtige duinvalleien (hoge moerasplanten)	=	=			
H6230	Heischrale graslanden	>	>			
H91D0	Hoogveenbossen	>	>			
Habitatsoorten						
H1831	Drijvende waterweegbree	=	=	=		
H1903	Groenknolorchis	=	=	=		

		doelstellingen			draagkracht	
		oppervlakte	Kwaliteit	populatie	aantal vogels	aantal paren
Broedvogelsoorten						
A004	Dodaars	=	=			20
A081	Bruine Kiekendief	=	=			45
A082	Blauwe Kiekendief	>	>			40
A137	Bontbekplevier	>	>			10
A138	Strandplevier	>	>			10
A195	Dwergstern	>	>			20
A222	Velduil	>	>			10
A275	Paapje	>	>			25
A277	Tapuit	>	>			100
A295	Rietzanger	=	=			120

= : Behoudsdoelstelling

> : verbeter- of uitbreidingsdoelstelling

=(<) : Ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft “ten gunste van” formulering

Bijlage 4. Instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000-gebied Noordzeekustzone

Overzicht van de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Waddenzee per habitattypen en -soort en broedvogel- en niet-broedvogelsoort (bron: Essentietabel Waddenzee, website ministerie EZ)

		doelstellingen			draagkracht	
		oppervlakte	Kwaliteit	populatie	aantal vogels	aantal paren
Habitattypen						
	Permanent overstroomde zandbanken (Noordzee-					
H1110B	kustzone)	-	=	>		
	Slik- en zandplaten					
H1140B	(Noordzee-kustzone)	+	=	=		
	Zilte pionierbegroeiingen					
H1310A	(zeekraal)	-	=	=		
	Zilte pionierbegroeiingen					
H1310B	(zeevetmuur)	+	=	=		
	Schorren en zilte gras-					
H1330A	landen (buitendijks)	-	=	=		
H2110	Embryonale duinen	+	=	=		
	Vochtige duinvalleien					
H2190B	(kalkrijk)	-	=	=		
Habitatsoorten						
H1095	Zeeprik	-	=	=		
H1099	Rivierprik	-	=	=		
H1103	Fint	--	=	=		
H1351	Bruinvis	--	=	>		
H1364	Grijze zeehond	-	=	=		
H1365	Gewone zeehond	+	=	=		
Broedvogelsoorten						
A137	Bontbekplevier	--	=	=		20
A138	Strandplevier	--	>	>		30
A195	Dwergstern	--	>	>		20

		doelstellingen			draagkracht	
		oppervlakte	Kwaliteit	populatie	aantal vogels	aantal paren
niet-broedvogelsoorten						
A001	Roodkeelduiker	-	=	=	behoud	
A002	Parelduiker	?	=	=	behoud	
A017	Aalscholver	+	=	=	1900	
A048	Bergeend	+	=	=	520	
A062	Toppereend	--	=	=	behoud	
A063	Eider	--	=	=	26200	
A065	Zwarte zee-eend	-	=	=	51900	
A130	Scholekster	--	=	=	3300	
A132	Kluut	-	=	=	120	
A137	Bontbekplevier	+	=	=	510	
A141	Zilverplevier	+	=	=	3200	
A143	Kanoet	-	=	=	560	
A144	Drieteenstrandloper	-	=	=	2000	
A149	Bonte strandloper	+	=	=	7400	
A157	Rosse grutto	+	=	=	1800	
A160	Wulp	+	=	=	640	
A169	Steenloper	--	=	=	160	
A177	Dwergmeeuw	-	=	=	behoud	

= : Behoudsdoelstelling

> : verbeter- of uitbreidingsdoelstelling

=(<) : Ontwerp-aanwijzingsbesluit heeft “ten gunste van” formulering

**Bijlage 5. Effectenindicator Woningbouw
Natura 2000-gebied Duinen Terschelling**

Storingsfactor	Verstoring door mechanische effecten																
	1	2	7	8	13	14	15	16	17	Opervlakteverlies	Vernippering	Verontreiniging	Verdroging	Verstoring door geluid	Verstoring door licht	Verstoring door trilling	Optische verstoring
Zilte pionierbegroeiingen	■	■	■	⊠	⊠	⊠	⊠	■	■								
Slijkgrasvelden	■	■	■	⊠	⊠	⊠	⊠	■	■								
Schorren en zilte graslanden	■	■	■	⊠	⊠	⊠	⊠	■	■								
Embryonale duinen	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
Witte duinen	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
*Grijze duinen	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
*Duinheiden met kraaihei	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
*Duinheiden met struikhei	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
Duindoornstruwelen	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
Kruipwilgstruwelen	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
Duinbossen	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
Vochtige duinvalleien	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
*Heischrale graslanden	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
Blauwgraslanden	■	■	■	■	⊠	⊠	⊠	■	■								
Drijvende waterweegbree	■	⊠	■	⊠	⊠	⊠	⊠	⊠	■								
Groenknolorchis	...	⊠	...	■	⊠	⊠	⊠	⊠	■								
Blauwe Kiekendief (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								■
Bontbekplevier (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								...
Bontbekplevier (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								...
Bruine Kiekendief (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								■
Dodaars (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								...
Dodaars (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								...
Dwergstern (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■							■	■
Paapje (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■							■	...
Rietzanger (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■							■	...
Strandplevier (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■							■	...
Strandplevier (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■							■	...
Tapuit (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■							■	...
Velduil (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■							■	■

■ zeer gevoelig
 ■ gevoelig
 ■ niet gevoelig
 ⊠ n.v.t.
 ... onbekend

**Bijlage 6. Effectenindicator Woningbouw
Natura 2000-gebied Noordzeekustzone**

	Verstoring door mechanische effecten																
	Optische verstoring																
	Verstoring door trilling																
	Verstoring door licht																
	Verstoring door geluid																
	Verdroging																
	Verontreiniging																
	Versnippering																
	Oppervlakteverlies																
Storingsfactor	1	2	7	8	13	14	15	16	17								
Permanent overstroomde zandbanken	■	■	■	⊗	⊗	⊗	⊗	■	■								
Slik- en zandplaten	■	■	■	⊗	⊗	⊗	⊗	■	■								
Zilte pionierbegroeiingen	■	■	■	⊗	⊗	⊗	⊗	■	■								
Schorren en zilte graslanden	■	■	■	⊗	⊗	⊗	⊗	■	■								
Embryonale duinen	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■								
Vochtige duinvalleien	■	■	■	■	⊗	⊗	⊗	■	■								
Bruinvis	■	■	■	...	■	■	■	■	■								
Fint	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Gewone zeehond	■	■	■	...	■	■	■	■	■								
Grijze zeehond	■	■	■	...	■	■	■	■	■								
Rivierprik	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Zeeprik	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Aalscholver (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Aalscholver (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Bergeend (niet-broedvogel)	■	⊗	■	■	■	■	■	■	■								
Bontbekplevier (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Bontbekplevier (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Bonte strandloper (niet-broedvogel)	■	⊗	■	■	■	■	■	■	■								
Drieteenstrandloper (niet-broedvogel)	■	⊗	■	■	■	■	■	■	■								
Dwergmeeuw (niet-broedvogel)	■	⊗	■	■	■	■	■	■	■								
Dwergstern (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Eider (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Eider (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Kanoet (niet-broedvogel)	■	⊗	■	■	■	■	■	■	■								
Kluut (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								
Kluut (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	■								

Parelduiker (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	☒
Roodkeelduiker (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	☒
Rosse grutto (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	■
Scholekster (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Steenloper (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Strandplevier (broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Strandplevier (niet-broedvogel)	■	■	■	■	■	■	■	■	...
Toppereend (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Wulp (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Zilverplevier (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...
Zwarte zee-eend (niet-broedvogel)	■	☒	■	■	■	■	■	■	...

■ zeer gevoelig
 ■ gevoelig
 ■ niet gevoelig
 ☒ n.v.t.
 ... onbekend

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Terschelling

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding



Projectnummer
554.00.14.00.00

BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

Separate bijlage

1. Zumkehr, P.J., 2013. De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling. Zumkehr ecologisch adviesbureau.



De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling.

P.J.Zumkehr.



ZUMKEHR ECOLOGISCH ADVIESBUREAU
Midsland – Terschelling
April 2013.

Colofon.

Zumkehr, P.J., 2013. De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling.

Zumkehr Ecologisch Adviesbureau, Midsland-Terschelling, april 2013.

Opdrachtgever.

Rijf BV, Terschelling.

Uitvoerder.

Zumkehr Ecologisch Adviesbureau.

P.J.Zumkehr, Oude Terpweg 3

8891 GE Terschelling-Midsland

tel. 0562-449196

mob. 06.50.816.092

e-mail: admin@pzumkehr.nl

© Zumkehr Ecologisch Adviesbureau

Overname van gegevens uit dit rapport is toegestaan met bronvermelding.

De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling.

P.J.Zumkehr

1. Inleiding.

Ten westen van de strandovergang bij Midsland aan Zee ligt een door *Rijf BV* gepachte kavel met kadastraal nummer E644. De kavel maakt deel uit van de nederzetting van recreatiewoningen Midsland aan Zee. Rijf BV heeft een plan opgesteld voor de bouw van een klein hotel van 30 bedden op de kavel.

Het perceel grenst direct aan Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en ligt op korte afstand van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*. Beide gebieden zijn beschermd door de *Natuur-beschermingswet1998*. Het is wettelijk verplicht in kaart te brengen of de realisatie van de bouw en het toekomstige gebruik van het hotel kan leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden. Daarnaast is zowel binnen het perceel als in de omgeving ervan de *Flora- en faunawet* van toepassing. Rijf BV heeft aan *Zumkehr Ecologisch Adviesbureau* gevraagd de effecten op de beschermde natuurwaarden te rapporteren. Het rapport kan worden beschouwd als een voortoets volgens het overwegingskader van Natura2000. De volledige kavel (incl. de opslagbunker) en de omgeving is in april 2013 twee maal onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten.

2. Het plangebied en het plan.

Het plangebied betreft kavel E644 gelegen ten westen van de strandovergang van Midsland aan Zee. Het gaat om een kavel gelegen ten noorden van de bestaande bebouwing van recreatiewoningen in de zeereep. Op de kavel is een uit de Tweede Wereldoorlog overgebleven laag gebouw aanwezig, dat momenteel als opslagruimte in gebruik is. De duinen ten noorden ervan maken deel uit van de kavel. Tussen de kavel en het Noordzeestrand ligt in noordelijke richting nog een smalle duinstrook die geen deel uitmaakt van de kavel. Deze strook heeft een breedte van hooguit 100 meter. Op het Noordzeestrand ten noorden van de kavel staat het permanente strandpaviljoen "De Branding". Zie verder het kaartje in dit rapport.

Het plan betreft de bouw van een klein hotel van 30 bedden op het hoogste deel van de kavel ten noorden van het gebouwtje uit de Tweede Wereldoorlog. Het bouwvlak ligt volledig binnen de kavel. Het hotel zal bereikbaar zijn vanaf de Badweg van Midsland aan de oostzijde. Er wordt geen aparte toegang van het hotel naar het Noordzeestrand ten noorden ervan aangelegd.

3. Wettelijk kader.

3.1. De Natuurbeschermingswetgeving in Nederland.

In dit hoofdstuk is de relevante ecologische wet- en regelgeving kort samengevat. Voor een precieze weergave van juridisch relevante teksten raadplege men de oorspronkelijke uitgaven van de wetsteksten. De wettelijke bescherming van natuurwaarden valt in grote lijnen uiteen in twee delen: gebiedsbescherming (§3.1.1) en soortbescherming (§3.1.2).

3.1.1. Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming worden gebieden met bijzondere natuurwaarden wettelijk beschermd. Het gaat daarbij om de Natura2000 gebieden (Speciale beschermingszones; SBZ's), natuurreservaten in het kader van de Natuurbeschermingswet, de Ecologische Hoofdstructuur en de Planologische Kernbeslissing Waddenzee III.

Natuurbeschermingswet

In de in oktober 2005 in werking getreden nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 is de gebiedsbescherming geregeld van Natura2000-gebieden en van Beschermd Natuurmonumenten. Deze gebieden omvatten de SBZ's, de Natuurmonumenten in het bezit van het rijk c..q. Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten in particulier eigendom. De SBZ's die in het kader van de Habitatrichtlijn zijn vastgesteld worden ook wel Habitatrichtlijngebieden genoemd. Ze zijn aangewezen vanwege bijzondere habitats en soorten (de zogenaamde 'kwalificerende waarden'), genoemd in respectievelijk bijlage I en bijlage II van de richtlijn. De SBZ's in het kader van de Vogelrichtlijn staan ook wel bekend als Vogelrichtlijngebieden. Ze zijn aangewezen ter bescherming van het leefgebied van bedreigde vogels en trekvogels. Als projecten en andere handelingen in of nabij een Natura2000-gebied of Beschermd Natuurmonument plaatsvinden, moet onderzocht worden of deze significant negatieve effecten op de kwalificerende waarden van de SBZ of de natuurlijke kenmerken van het Beschermd Natuurmonument hebben. Als uit deze beoordeling blijkt dat de SBZ wordt aangetast, of duidelijke twijfel bestaat over het uitblijven van die aantasting, kan het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten of de Minister onder wiens verantwoordelijkheid het gebied beheerd wordt) slechts vergunning verlenen voor de gevraagde activiteit als er geen alternatieven zijn, er een dwingende reden van groot openbaar belang met die activiteit is gemoeid en vóór de ingreep compensatie van natuurwaarden is gerealiseerd. Voor Beschermd Natuurmonumenten geldt eveneens de genoemde voorwaarde van 'dwingende redenen van groot openbaar belang' voor vergunningverlening bij 'aantasting van de natuurlijke kenmerken'; een onderzoek naar alternatieven of het uitvoeren van compenserende maatregelen is echter niet verplicht.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland. Waar de grenzen nog globaal zijn vastgesteld, moeten onomkeerbare ingrepen voorkomen worden. Na vaststelling van de exacte grenzen zijn ruimtelijke ingrepen binnen de EHS niet toegestaan. In uitzonderingsgevallen kan het Rijk de natuurwaarden en functies van het EHS-gebied laten wijken voor andere functies van groot maatschappelijk belang. De initiatiefnemer dient deze belangen en mogelijke alternatieven uitgebreid te motiveren. Daarnaast dient hij *compenserende* dan wel *mitigerende (verzachtende) maatregelen* te treffen (Ministerie van LNV 2003).

In vrijwel geheel Friesland is inmiddels de feitelijke Provinciale Ecologische Hoofdstructuur vastgesteld (*Streekplan Fryslân* 2006). In het streekplan is verwoord dat een algemene zorgplicht bestaat voor de instandhouding van kwetsbare soorten. Ruimtelijke ingrepen in de EHS zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van 'redenen van groot openbaar belang'. Voor Vogelrichtlijngebieden of Natuurbeschermingswetgebieden – zoals hier het geval is – gelden

aanvullende eisen. In het geval van een ingreep worden alle nodige mitigerende maatregelen getroffen. Bij Habitatrichtlijngebieden met prioritaire soorten en/of habitats, zijn onder 'dwingende redenen van groot openbaar belang' niet begrepen 'redenen van sociale of economische aard'. Bij natuurcompensatie is een uitgangspunt dat geen netto-verlies optreedt aan waarden voor wat betreft areaal, kwaliteit en samenhang van de EHS. Voor de Waddeneilanden geldt dat feitelijk alleen kwalitatieve (geen kwantitatieve compensatie) mogelijk is.

Planologische Kernbeslissing Waddenzee II en III

De planologische kernbeslissing (pkb) Derde Nota Waddenzee (VROM 2001) bevat de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de Waddenzee (VROM 2001). De pkb is gebiedsgericht van karakter en integreert het ruimtelijk en ruimtelijk relevante rijksbeleid voor de Waddenzee. De grens van het pkb-gebied kan worden omschreven als het zeegebied van Den Helder tot de rijksgrens met Duitsland. Het pkb-gebied wordt aan de noordkant begrensd door onder meer de kwelders en platen van de Waddenzee-kust van de eilanden.

De hoofddoelstelling voor de Waddenzee is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. Om dit te bereiken is het beleid onder meer gericht op de duurzame bescherming en/of een zo natuurlijk mogelijke ontwikkeling van de flora en de fauna en tevens op behoud van de landschappelijke kwaliteiten, met name rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid. Nieuwe activiteiten dan wel uitbreiding of wijziging van bestaande activiteiten met een economische en/of recreatieve betekenis zijn mogelijk, mits zij passen binnen de hoofddoelstelling voor de Waddenzee.

Met betrekking tot het ontwikkelingsperspectief stelt de pkb onder meer: De Waddenzee is primair een natuurgebied en een uniek open landschap. De natuurlijke dynamiek van de fysische processen in de Waddenzee, op de waddeneilanden en in de Noordzeekustzone wordt zo min mogelijk beperkt, zodat zich nieuwe platen, geulen en jonge duin- en kustgebieden kunnen ontwikkelen. De rust, weidsheid en open horizon zijn gewaarborgd en worden hoog gewaardeerd. Zeezoogdieren, vissen en (trek)vogels zijn duurzaam verzekerd van voldoende voedsel en rust- en voortplantingsgebieden.

Het rijksbeleid ten aanzien van de recreatie op de Waddenzee is gericht op het beheersbaar maken en houden van het recreatief medegebruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van recreatie, waarbij de natuurlijke draagkracht van het gebied uitgangspunt is. Voor het recreatief medegebruik geldt een zonering waarbij de voor verstoring gevoelige gebieden worden ontzien. Voorts wordt gesteld dat de flora en fauna van de Waddenzee zich meer ongestoord dienen te kunnen ontwikkelen. Zeehonden behoeven voldoende voedsel en rustplaatsen. Hetzelfde geldt voor de vogels die voldoende ongestoorde hoogwatervluchtplaatsen moeten kunnen vinden en op acceptabele vluchtafstand over voldoende voedsel moeten beschikken, wat zij aldaar ongestoord tot zich moeten kunnen nemen. Een meer ongestoorde ontwikkeling van de Waddenzee is alleen mogelijk wanneer het menselijk gebruik van het gebied hierop (meer) wordt afgestemd (bijvoorbeeld via zonering) of indien bepaald gebruik - op termijn - wordt afgebouwd. Richting het jaar 2030 zet het kabinet hierop in.

Nieuwe activiteiten en uitbreiding of wijziging van bestaande activiteiten in de Waddenzee dienen daarom aan de hoofddoelstelling te worden getoetst. Het afwegingskader dient ook te worden toegepast voor activiteiten buiten het pkb-gebied die de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee kunnen aantasten (externe werking). Het afwegingskader komt sterk overeen met dat van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Elementen hieruit zijn:

Nagegaan dient te worden of er sprake is van aantasting van *wezenlijke kenmerken* of waarden van de Waddenzee.

Er dient rekening te worden gehouden met eventuele *cumulatieve effecten* van verschillende activiteiten op de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee.

Toestemming voor een activiteit kan slechts worden gegeven nadat zekerheid is verkregen dat de activiteit de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee niet zal aantasten. Het *voorzorgbeginsel* brengt met zich mee dat er bij twijfel wordt uitgegaan van aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden en van de meest verstreckende effecten voor de Waddenzee (*worst-case scenario*).

Voor een activiteit die leidt tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden en waarvoor geen reële alternatieven aanwezig zijn dient te worden nagegaan of er sprake is van *dwingende redenen van groot openbaar belang*.

Bij een activiteit die leidt tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden dienen *mitigerende en compenserende maatregelen* getroffen te worden. Deze maatregelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien waarbij de eis geldt dat geen netto verlies aan wezenlijke kenmerken of waarden optreedt.

Verdere gebiedsbescherming

De verdere bescherming van natuurgebieden is in beginsel geregeld in bestemmingsplannen die voor alle gronden in Nederland zijn opgesteld wegens de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

3.1.2. Soortbescherming.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is de soortbescherming geregeld. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving de 'zorgplicht'.

Zorgplicht

De zorgplicht houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. Als dat niet mogelijk is, dienen die gevolgen zoveel mogelijk beperkt of ongedaan gemaakt te worden (artikel 2 Flora- en faunawet). De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten. Op overtreding van artikel 2 staan overigens geen sancties.

Beschermde soorten

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. Ook de beschermde soorten onder de Europese richtlijnen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn) zijn hierin opgenomen. De bescherming houdt in dat het verboden is om beschermde, inheemse planten te beschadigen (artikel 8). Het is ook verboden om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren (artikelen 9 tot en met 12).

Zorgvuldig handelen

'Zorgvuldig handelen' (artikelen 2b, 2c, 2d en 16c AMvB) gaat verder dan het voldoen aan de zorgplicht. Dit begrip is gekoppeld aan de beschermde soorten waarvoor ontheffing kan worden aangevraagd. Niet-zorgvuldig handelen is strafbaar. Zorgvuldig handelen vereist altijd een *inspanning* om te overzien wat de beoogde ingreep teweeg zal brengen. Een initiatiefnemer moet bijvoorbeeld altijd vooraf inventariseren welke beschermde, niet-vrijgestelde soorten aanwezig zijn in een gebied waar een ingreep is gepland. Ook moet hij in redelijkheid alles doen of laten om te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken, dat de artikelen 8-12 van de Flora- en faunawet worden overtreden. De eerste stap daartoe is een goede planning om bijvoorbeeld verstoring van dieren in de voortplantingstijd te voorkomen.

Drie beschermingsregimes

Met ingang van 2005 zijn een aantal wijzigingen van Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) bij de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierdoor is het beschermingsregime van inheemse beschermde planten en dieren veranderd. Er zijn nu drie categorieën van soorten. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland, waarbij ook de beschermde soorten onder de Habitatrichtlijn zijn ingepast. Het gaat om de volgende beschermingscategorieën:

soorten waarvoor *vrijstelling* mogelijk is (licht beschermde soorten);

soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is, mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde *gedragscode* (middelzwaar beschermde soorten);

soorten waarvoor *onthefing* moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Categorie 1. De eerste categorie geldt voor een aantal beschermde, maar algemeen voorkomende planten- en diersoorten (zoals Zwanebloem, Bosmuis, Bunzing, Bruine kikker), volgens tabel 1 bij de AMvB. De wetgever gaat er vanuit dat verlening van vrijstelling voor deze soorten geen afbreuk doet aan hun huidige, gunstige staat van instandhouding. Voor deze soorten geldt wél de zorgplicht (zie hiervoor).

Categorie 2. De tweede categorie geldt de soorten die zijn vermeld in tabel 2 bij de AMvB. De *gedragscode* die voor vrijstelling is vereist moet ter goedkeuring worden ingediend bij de minister van LNV. De gedragscode moet vermelden hoe bij het uitvoeren van de werkzaamheden schade aan planten en dieren en hun verblijfplaatsen voorkomen - of zoveel mogelijk beperkt - wordt. Er moet *aantoonbaar* volgens de gedragscode worden gewerkt om te voldoen aan de bewijslast. Dit betekent dat de werkprocessen gedocumenteerd moeten worden.

Als er nog geen gedragscode is, moet bij overtreding van de artikelen 8-12 een ontheffing worden aangevraagd. De toetsing die dan plaatsvindt, betreft een 'lichte toets'. Hierbij wordt alleen getoetst of de activiteiten de gunstige staat van instandhouding van een soort in gevaar brengen. Deze toets vereist *vrijwel altijd* dat er inzicht moet zijn in de betekenis van het plangebied als leefgebied voor de soort *in relatie tot de omliggende populaties*. Als dat inzicht niet bestaat, dient daar onderzoek naar plaats te vinden. Dat kan betekenen dat ook onderzoek buiten het plangebied nodig is.

Categorie 3. De soorten van de derde categorie zijn in tabel 3 van de AMvB genoemd. Deze tabel bevat de soorten die op bijlage IV van de Habitatrichtlijn staan en andere aangewezen soorten. Wanneer verbodsbepalingen worden overtreden is een ontheffingsaanvraag nodig, die wordt getoetst aan drie criteria (de zogenaamd 'uitgebreide toets'):

de ingreep doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort;

er is geen alternatief voor de ingreep;

er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang.

Voor een ontheffing moet aan alledrie de criteria voldaan zijn.

Vogels

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste soorten geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli. Wanneer vóór het broedseizoen wordt gestart met de schadelijke werkzaamheden, is de kans zeer gering dat daar broedvogels gaan nestelen.

Jaarrond beschermde nesten.

Met ingang van 26 augustus 2009 heeft het *Ministerie van LNV* (nu *EL&I*) een nieuw beleid ten aanzien van broedvogels ingezet. Verblijfsplaatsen van broedvogels zijn door de Flora- en faunawet beschermd. De Flora- en faunawet kent hierbij geen standaardperiode voor het broedseizoen meer. Het gaat bovendien om individuele broedgevallen.

De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest. Deze eenmalig te gebruiken nesten vallen onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet in de periode dat deze daadwerkelijk gebruikt worden. Van een beperkt aantal vogels is de nestlocatie het gehele jaar beschermd door de Flora- en faunawet. Het betreft dan vogels die:

- het gehele jaar door gebruik maken van hun nestlocatie als vaste rust- en/of verblijfsplaatsen;
- erg honkvast en al dan niet koloniebroeders zijn. Deze soorten keren ieder jaar naar dezelfde locaties terug. De voorwaarden waaraan de nestlocaties moeten voldoen zijn erg specifiek en vaak slechts in beperkte mate in het landschap beschikbaar;
- jaar in jaar uit van het zelfde nest gebruik maken en zelf niet of nauwelijks in staat zijn om een eigen nest te bouwen.

Indien een jaarrond beschermd nest is aangetroffen moet altijd een omgevingscheck uitgevoerd worden. Een deskundige dient dan te onderzoeken of er voor de soort in de omgeving voldoende plekken en materiaal aanwezig zijn om zelf een vervangende locatie te vinden en een vervangend nest te maken. Indien dit niet mogelijk is, dient een vervangende nestlocatie aangeboden te worden. Wanneer dit ook niet mogelijk blijkt, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Ontheffing kan alleen verkregen worden op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn.

Wettelijke belangen zijn:

- bescherming van Flora- en fauna;
- veiligheid van het luchtverkeer;
- volksgezondheid of openbare veiligheid.

De nesten van de volgende vogelsoorten zijn het hele jaar beschermd:

- Boomvalk
- Buizerd
- Gierwaluw
- Grote gele kwikstaart
- Havik
- Huismus
- Kerkuil
- Oehoe
- Ooievaar
- Ransuil
- Roek
- Slechtvalk
- Sperwer
- Steenuil
- Wespendief
- Zwarte wouw.

Rode Lijsten

Nederland heeft voor een aantal bedreigde en kwetsbare planten- en diergroepen Rode Lijsten samengesteld. De doelstelling van de Rode Lijst is het bieden van duurzame bescherming aan een soort en zijn leefgebied. De Rode Lijst bestaat uit Nederlandse soorten die vanwege hun aantalsverloop of kwetsbaarheid speciale aandacht nodig hebben om hun voorkomen in ons land veilig te stellen. Hoewel de Rode Lijsten voor de meeste soortgroepen officieel door het *Ministerie van LNV* zijn vastgesteld, hebben ze geen juridische status. Een aantal Rode-Lijstsoorten is ondergebracht in de Flora- en faunawet.

3.2. Welke natuurbeschermingswetgeving is van toepassing op het plangebied?

3.2.1. Natuurbeschermingswet 1998 en Natura2000 gebieden.

Op Terschelling is sprake van drie Natura2000-gebieden die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998, namelijk:

- *Duinen Terschelling*
- *Noordzeekustzone*
- *Waddenzee*.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied, maar grenst direct aan Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* ligt op een afstand 100 meter van de locatie. Natura2000-gebied *Waddenzee* valt volledig buiten het plangebied, en ligt op ongeveer 2500 meter afstand. Op basis van de grote afstand tot dit Natura2000-gebied zijn effecten van de uitvoering van het plan op de instandhoudingsdoelen ervan uit te sluiten. Een nadere analyse van de effecten is derhalve alleen nodig met betrekking tot Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*.

3.2.2. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

De begrenzings die door de Provincie Friesland zijn vastgesteld in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur komen in het plangebied overeen met die van de Natuurbeschermingswet 1998. De kavel maakt derhalve *geen* deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

3.2.3. PKB-Waddenzee III.

De PKB-Waddenzee beschermt het Nederlandse waddengebied. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van het PKB-gebied en ook niet langs de rand. De PKB-Waddenzee is dan ook niet van toepassing.

3.2.4. Flora- en faunawet.

De soorten die beschermd zijn in het kader van de Flora- en faunawet zijn ook beschermd in het plangebied. Uitvoering van de plannen is alleen mogelijk als er ten aanzien van de beschermde soorten gehoor wordt gegeven aan de zorgplicht en zorgvuldig handelen. Van belang is echter dat door middel van een Algemene Maatregel van Bestuur de soorten zijn ingedeeld in drie categorieën met drie beschermingsregimes. Voor soorten uit categorie 1 (algemene soorten) geldt een vrijstelling, voor soorten uit categorie 2 geldt een vrijstelling als wordt voldaan aan de principes van zorgplicht en zorgvuldig handelen, dat wil zeggen dat bij uitvoering van de plannen een gedragscode wordt opgesteld waaruit blijkt dat binnen het plangebied ruimte blijft voor de beschermde soorten en bij de uitvoering van de plannen met de soorten rekening wordt gehouden. Indien hieraan wordt voldaan geldt ook voor soorten uit categorie 2 een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Een aanvraag voor een ontheffing van de Flora- en faunawet is alleen nodig indien in het plangebied soorten voorkomen uit categorie 3, of als soorten van categorie 2 voorkomen maar niet aan de eisen van zorgplicht en zorgvuldig handelen kan worden voldaan.

3.3. De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*.

De volgende instandhoudingsdoelen zijn voor Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* geformuleerd (prioritaire typen en soorten zijn aangeduid met een *):

H1310	Eenjarige pioniervegetaties van slik- en zandgebieden met <i>Salicornia ssp</i> en andere zoutminnende soorten.
H1330	Atlantische schorren (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)
H2110	Embryonale wandelende duinen.
H2120	Wandelende duinen op de strandwal met <i>Ammophila arenaria</i> ("witte duinen").
H2130	* Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie ("grijze duinen")
H2140	* Vastgelegde ontkalkte duinen met <i>Empetrum nigrum</i> .
H2160	Duinen met <i>Hippophae rhamnoides</i>
H2170	Duinen met <i>Salix repens ssp argentea</i> (<i>Salicion arenariae</i>).
H2180	Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied.
H2190	Vochtige duinvalleien
H6230	* Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa).
H7140	Overgangs- en trilvenen.

Het Natura2000-gebied is aangewezen voor de volgende soorten (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

H1831	Drijvende waterweegbree
H1903	Groenknolorchis

Vogels:

Blauwe kiekendief
Bontbekplevier
Bruine kiekendief
Dodaars
Dwergstern
Paapje
Rietzanger
Strandplevier
Tapuit
Velduil

3.4. De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*.

De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):

H1110 Permanent met zeewater van geringe diepte overstroomde zandbanken

H1140 Slik- en zandplaten

H1310 Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* spp. en andere zoutminnende soorten

H1330 Atlantische schorren (*Glauco Puccinellietalia maritimae*)

H2110 Embryonale wandelende duinen

H2120 Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ("witte duinen")

H2190 Vochtige duinvalleien

Habitatrichtlijn soorten.

De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten opgenomen in bijlage II van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):

H1095 Zeeprik

H1099 Rivierprik

H1103 Fint

H1351 Bruinvis

H1364 Grijze zeehond

H1365 Gewone zeehond

Vogelrichtlijn soorten.

Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten broedvogels:

Dwergstern

Bontbekplevier

Strandplevier.

Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten trekvogels:

Drieteenstrandloper, Rosse Grutto, Kanoet, Bonte strandloper, Wulp (hoogwatervluchtplaats ter hoogte van paal 24).

4. De natuurwaarden van het plangebied.

4.1. Vegetatie van het plangebied en de omgeving.

Het plangebied ligt in een smalle duinenrij die deel uitmaakt van de zeereep tussen de bebouwing van Midsland aan Zee en het Noordzeestrand. Het duingebied is hier droog en voornamelijk begroeid met Helm (*Ammophila arenaria*). De vegetatie wordt grotendeels gerekend tot de Helm-gemeenschap of *Ammophilion*, het vegetatietype dat karakteristiek is voor dynamische duinen van de zeereep. Daarnaast komt de aan dynamische duinen gebonden gemeenschap van Groot duinsterretje en Zanddoddegras (*Tortula- Phleetum*) veelvuldig voor. In deze gemeenschap is Helm eveneens talrijk aanwezig, echter daarnaast komt een kruidlaag voor met een aantal soorten kenmerkende pioniers, zoals Zanddoddegras (*Phleum arenarium*), Muurpeper (*Sedum acre*), Zandhoornbloem (*Cerastium semidecandrum*), Ruw vergeet-mij-nietje (*Myosotis ramosissima*), Kleine veldkers (*Cardamine hirsuta*), Vroegeling (*Erophila verna*), Scheve hoornbloem (*Cerastium diffusum*), Zeemelkdistel (*Sonchus arvensis* var. *maritima*), Duinviooltje (*Viola curtisii*), Kleine leeuwentand (*Leontodon saxatilis*) en Gewoon biggenkruid (*Hypochaeris radicata*). De moslaag wordt gedomineerd door Groot duinsterretje. De vegetatie wordt intensief begraaasd door konijnen. Binnen het plangebied komen geen lage struwelen voor; in de aangrenzende duinen zijn op kleine schaal struwelen aanwezig van Duindoorn (*Hippophae rhamnoides*). De vegetatie in de duinen tussen de recreatiewoningen en langs de rand van de Midslander Badweg en strandovergang zijn sterk door menselijk handelen beïnvloed. Naast de hier beschreven vegetaties van open duin komen op grote schaal struwelen voor van Rimpelroos (*Rosa rugosa*) en andere lage struikgewassen. De open duinvegetatie is recent gekoloniseerd door enkele “tuinvlieders” die de laatste jaren op steeds grotere schaal voorkomen. Het gaat dan met name om Grote teunisbloem (*Oenothera erythrosepala*), Keizerskaars (*Verbascum phlomoides*) en Slangenkruid (*Echium vulgare*).

De vegetatie van de kavel zelf wordt niet gerekend tot een habitattype van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*, omdat de kavel niet tot het Natura2000-gebied behoort. De duinstrook tussen het gebied van recreatiewoningen en de Noordzee maakt wel deel uit van het Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. De concept-habitattypenkaart van de Dienst Landelijk Gebied (DLG, 2012) kent aan een deel van deze duinstrook het habitattype H2120 – Witte duinen – toe. Andere habitattypen zijn in deze duinstrook niet toegekend. De smalle strook direct grenzend aan het plangebied wordt niet tot een habitattype gerekend.

De concept-habitattypenkaart geeft wel een zone van Witte duinen aan behorend tot Habitattype H2120 in een deel van de zeereep dat kennelijk gerekend wordt tot Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*. Daarnaast is iets ten westen van het plangebied op het Noordzeestrand een zone aanwezig die is begroeid met Biestarwegras (*Elytrigia juncea* var. *boreoatlantica*). Deze zone, die wordt gerekend tot Habitattype H2110 – Embryonale duinen, is echter nabij het plangebied niet sterk ontwikkeld. Het gedeelte van het strand tussen de gemiddelde hoogwater- en laagwaterlijn wordt gerekend tot Habitattype H1140b – Slik- en zandplaten (Noordzee).

Binnen het plangebied en in de ruime omgeving komen geen door de Habitatrictlijn beschermde plantensoorten voor. Groeiplaatsen van de op Terschelling voorkomende HR-soorten groenknolorchis *Liparis loeselii* en drijvende waterweegbree *Luronium natans* komen voor op een afstand van vele kilometers van het plangebied.

Binnen het plangebied en in de ruime omgeving komen geen plantensoorten voor die beschermd zijn door de Flora- en faunawet.

4.2. Vogels.

Het plangebied is erg arm aan broedvogels. Er zijn binnen het pachtperceel zelf geen soorten aangetroffen. In het duingebied in de omgeving komen uitsluitend soorten voor van open duin. In de

nabije omgeving is uitsluitend de Graspieper aangetroffen. In de struwelen tussen de zomerhuizen wordt door enkele algemene broedvogels van laag struikgewas gebroed, met name door Heggenmus, Fitis, Braamsluiper, Grasmus, Kneu en Winterkoning.

De zone met Embryonale duinen op het Noordzeestrand geldt als een broedgebied voor Bontbekplevier. Broedgevallen van de Bontbekplevier zijn echter na 2000 slechts een enkele maal aangetroffen ter hoogte van Paal 8.600, op ruim 2 kilometer afstand van het plangebied. In recente tijd heeft de Bontbekplevier op het strand tussen West aan Zee en Formerum aan Zee niet meer gebroed. Broedgevallen van de Strandplevier zijn na 2000 alleen bekend van de Noordsvaarder en de oostpunt van de Boschplaat. Hetzelfde geldt voor de Dwergstern.

Het gebied heeft geen speciale betekenis voor trekvogels. Wel wordt in het getijdengebied van het Noordzeestrand veelvuldig door de Drieteenstrandloper gefoerageerd.

4.3. Zoogdieren.

Soorten die in het plangebied voorkomen zijn Bosmuis, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Egel, Gewone bosspitsmuis, Rosse woelmuis, Haas, en Konijn. De soorten zijn beschermd door de Flora- en faunawet maar behoren tot categorie 1 van de Algemene Maatregel van Bestuur waarvoor vrijstelling geldt.

Laatvlieger en ruige dwergvleermuis zijn gemeld op de Europese Habitatrichtlijn en zijn beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Ter plaatse komen echter geen populaties voor van soorten vleermuizen.

Het Noordzeestrand ter plaatse heeft geen betekenis voor de Gewone en Grijze zeehond.

4.4. Amfibieën, Reptielen en Vissen.

Door het ontbreken van open water in het plangebied komen geen populaties voor van de HR-soort Rugstreeppad (*Bufo calamita*) of van andere soorten amfibieën en vissen.

In de omgeving van het plangebied komt een kleine populatie voor van de Zandhagedis (*Lacerta agilis*), een door de Habitatrichtlijn 4 beschermde soort. De populatie houdt zich voornamelijk op in zeereepduinen tussen Midsland aan Zee en Paal 8, en in de duinen tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Omdat de vegetatie van het plangebied ogenschijnlijk geschikt lijkt als leefgebied voor de Zandhagedis is het perceel en de omgeving twee maal in april 2013 op het voorkomen van de soort onderzocht. Daarbij is dit voorkomen echter niet vastgesteld. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er ter plaatse geen populatie van de Zandhagedis aanwezig is.

Beide soorten zijn weliswaar Habitatrichtlijn-soorten, maar gelden op Terschelling niet als instandhoudingsdoel van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. Ze zijn wel strikt beschermd door de Flora- en faunawet.

4.5. Ongewervelden.

Er komen in het plangebied geen door de Habitatrichtlijn beschermde soorten ongewervelden voor. Ook ontbreken populaties van door de Flora- en faunawet beschermde soorten.

5. Gevolgen van de uitvoering van het plan voor de beschermde natuurwaarden in relatie tot de wetgeving.

5.1. Natura2000 en het Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en *Noordzeekustzone*..

Zoals hierboven al is aangegeven maakt de kavel waarop het hotel zal worden gebouwd geen deel uit van een Natura2000-gebied, maar grenst het direct aan Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. De grens met Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* ligt op hooguit 100 meter noordelijk van het perceel. De uitvoering van het plan moet dan ook worden getoetst in relatie tot de instandhoudingsdoelen van deze Natura2000-gebieden.

Vraagstelling.

Met betrekking tot de plannen kunnen de volgende vragen worden gesteld:

- Wat is het effect van de bouw van het hotel op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied in het algemeen?
- Zijn er significant negatieve effecten te verwachten van de werkzaamheden tijdens de uitvoering van het plan?
- Kan de aanwezigheid van het hotel leiden tot een dusdanige verandering in het gebruik van het duingebied door gasten van het hotel dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen te verwachten zijn?
- Zijn er cumulatieve effecten te verwachten in relatie tot andere plannen of ander gebruik in de directe omgeving van het plangebied?

Relevante instandhoudingsdoelen.

De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* zijn weergegeven in tabel 1 in de bijlage van dit rapport. Een groot aantal instandhoudingsdoelen komt in en in de omgeving van het plangebied niet voor. Relevante instandhoudingsdoelen zijn:

- Habitattypen.
 - a. H2120 – Witte duinen.

In de directe omgeving van het plangebied komen geen Habitatrichtlijn-soorten en geen Vogelrichtlijn-soorten voor.

Relevante instandhoudingsdoelen binnen Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* zijn (zie ook tabel 2 in de bijlage):

- Habitattypen.
 - a. H1140b – Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone)
 - b. H2110 – Embryonale duinen.
 - c. H2120 – Witte duinen.
- Vogelrichtlijn-soorten.
 - a. Drieteenstrandloper
 - b. Bontbekplevier.

5.2. Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*.

Effecten op Habitatype H2120 – Witte duinen.

- De bouw van het hotel.

Het bouwplan voor het hotel valt volledig binnen de grenzen van de kavel en derhalve volledig buiten de grenzen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*. Om het plangebied te kunnen bereiken wordt gebruik gemaakt van de Badweg van Midsland en de toegang tot de kavel aan de westzijde van de strandovergang. Daarbij wordt geen Natura2000-gebied betreden of doorsneden. Geconcludeerd wordt dat de bouw van het hotel mogelijk is zonder de grens van het Natura2000-gebied te overschrijden. Een negatief effect op Habitatype H2120 – Witte duinen – als gevolg van de bouw van het hotel is uitgesloten.

- Het toekomstig gebruik van het hotel.

Het hotel is kleinschalig van opzet en biedt ruimte aan 30 bedden. De toegang naar het hotel wordt aangelegd vanaf de Badweg van Midsland bij de strandovergang naar het Noordzeestrand. Hotelgasten kunnen het strand bereiken via de strandovergang. Het is derhalve niet nodig vanaf het hotel een aparte toegang naar het strand aan te leggen. Als gevolg daarvan zullen de hotelgasten op weg naar het strand Natura2000-gebied niet betreden. De aanwezigheid van hotelgasten in het hotel heeft derhalve geen negatieve effecten op habitatype H2120 – Witte duinen tot gevolg. De duinstrook direct ten noorden en westen van het hotel wordt overigens niet tot het habitatype gerekend.

- het effect op Habitatype H2120 samengevat.

Geconcludeerd wordt dat zowel de bouw van het hotel als het gebruik van het hotel in de toekomst geen significant negatief effect op habitatype H2120 tot gevolg zal hebben.

Conclusie.

Hierboven is geconcludeerd dat geen sprake is van significant negatieve effecten van de uitvoering van het plan op habitatype H2120 – Witte duinen. Daar in de omgeving van het plangebied geen Habitatrichtlijn-soorten en geen Vogelrichtlijn-soorten voorkomen en tevens andere Habitattypen ontbreken zijn negatieve effecten hierop eveneens uitgesloten. Gesteld wordt dan ook dat in het geheel geen negatieve effecten van de uitvoering van het plan op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* zullen optreden.

5.3. Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*.

Algemeen.

Hierboven is al aangegeven dat de bouw van het hotel beperkt blijft tot het oppervlak van de kavel, en dat de toegang tot de kavel loopt vanaf de Midslander Badweg, zodanig dat voor de bouw het Natura2000-gebied niet hoeft te worden bereiden of doorsneden. Dit geldt ook met betrekking tot Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*. Voor de bouw van het hotel is het niet nodig terreinen die tot dit Natura2000-gebied horen te betreden. De bouw van het hotel heeft derhalve geen enkel effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*. Een analyse van de effecten is alleen nodig betreffende externe werking als gevolg van het gebruik van de omgeving door de toekomstige hotelgasten.

Effecten op Habitatype H2110 – Embryonale duinen.

Het habitatype H2110 – Embryonale duinen – betreft een zone die zich uitstrekt van de duinvoet tot 100 meter vanaf de duinvoet. Het is een zone waar groeiplaatsen voorkomen van Biestarwegras en waar een aanzet is tot spontane duinvorming. Op het strand tussen West aan Zee en Midsland aan Zee is een dergelijke zone aanwezig van een nogal wisselende kwaliteit. De zone verkeert na de winter van 2007 in een afbraakfase en verdwijnt geleidelijk. Aan weerszijde van de strandovergang van Midsland aan Zee is deze zone overigens niet aanwezig. De hotelgasten zullen indien zij een bezoek aan het strand brengen gebruik maken van deze strandovergang. Daarna verspreiden zij zich over het strand zodanig dat geen extra concentratie van recreatieve druk op het strand ontstaat. De zone van Embryonale duinen komt op korte afstand van de strandovergang niet voor. Het habitatype is bovendien niet gevoelig voor extensieve recreatieve druk. Geconcludeerd wordt dan ook dat de gebruik van hotelgasten in het hotel van het Noordzeestrand als recreatiegebied niet een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van het habitatype op het Noordzeestrand.

Effecten op Habitatype H2120 – Witte duinen.

De duinvoet van de duinstrook tussen het bouwvlak en het Noordzeestrand maakt ten dele deel uit van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*, en maakt deel uit van het habitatype H2120 – Witte duinen. Wat betreft de effecten van de aanwezigheid van hotelgasten op de kwaliteit van dit

habitattype kan worden verwezen naar hetgeen hierboven met betrekking tot Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* is gesteld. Negatieve effecten op dit habitattype zijn uitgesloten.

Effecten op Habitattype H1140 – Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone).

In het getijdengebied bij de gemiddelde laagwaterlijn van het strand ligt een zone van zandbanken welke gerekend wordt tot habitattype H1140 – Slik- en zandplaten. Het habitattype is niet gevoelig voor recreatieve activiteiten. Een negatief effect van het gebruik van deze zone als recreatiegebied door hotelgasten van het te bouwen hotel is uitgesloten.

Effecten of de foerageermogelijkheden voor de Drieteenstrandloper.

De Drieteenstrandloper maakt veelvuldig gebruik van het gedeelte van het Noordzeestrand nabij de waterlijn als foerageergebied. Het Noordzeestrand van Midsland aan Zee is een van de drukst bezochte recreatiestranden van Terschelling. Het dagelijkse gebruik van het strand ten behoeve van recreatieve activiteiten heeft niet geleid tot vermindering van de kwaliteit van het strand als foerageergebied. Het gebruik van het Noordzeestrand als recreatiegebied door de hotelgasten van het nieuwe hotel zal leiden tot een minimale toename van de recreatiedruk op het strand, die zich bovendien over het grote oppervlak van het strand verspreidt en zich niet concentreert op een enkele locatie. Deze extra recreatiedruk is dermate gering dat enige verslechtering van de kwaliteit van het Noordzeestrand in het algemeen als foerageergebied voor de Drieteenstrandloper is uitgesloten.

Effecten op de broedgelegenheid voor de Bontbekplevier.

Het Noordzeestrand is een broedgebied voor de Bontbekplevier. De soort maakt echter in geringe mate van het strand gebruik, en zoekt alleen die locaties op waar de goede geomorfologische elementen aanwezig zijn die de soort als broedlocatie nodig heeft. Het gaat dan met name om de aanwezigheid van kleine bankjes van schelp en schelpgruis aan de duinvoet. De zone aan de duinvoet tussen West aan Zee en Midsland aan Zee is een geschikt broedgebied geweest in de periode tussen 2000 en 2007, de periode waarin op dit strand sprake was van spontane duinvorming. In die periode heeft de Bontbekplevier een enkele maal gebroed ter hoogte van paal 8.600, derhalve op een afstand van bijna 2 kilometer van de strandovergang van Midsland aan Zee. Na 2007 heeft de Bontbekplevier niet meer in het gebied gebroed. Het strand nabij de strandovergang van Midsland aan Zee heeft momenteel niet de kenmerken die het gebied geschikt maken als broedgebied voor de soort. Een negatief effect op de populatie van deze soort is uitgesloten.

5.4. Cumulatieve effecten.

Er is geen sprake van andere activiteiten die binnen Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en *Noordzeekustzone* in de ruime omgeving van het plangebied zullen worden uitgevoerd. Er is derhalve geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen als gevolg van cumulatie. Opgemerkt is al dat er sprake zal zijn van een minimale toename van de recreatiedruk op het Noordzeestrand doordat met de aanwezigheid van de hotelgasten van het nieuwe hotel het aantal recreanten op het strand iets zal toenemen. Het Noordzeestrand bij Midsland aan Zee geldt als een van de drukste recreatiestranden van Terschelling. Hierboven is al aangegeven dat er weinig bijzondere natuurwaarden voorkomen. Er is geen sprake van cumulatie van effecten op de instandhoudingsdoelen als gevolg van de activiteiten van de hotelgasten in combinatie met activiteiten van andere recreanten op het strand.

5.5. Natura2000 – Conclusies.

Met betrekking tot Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* is geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve effecten op habitattype H2120 – Witte duinen. Andere instandhoudingsdoelen ontbreken in de directe omgeving van het plangebied.

Met betrekking tot Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* is geconcludeerd dat geen sprake is van negatieve effecten op Habitatype H2110 – Embryonale duinen, H2120 – Witte duinen en H1140b – Slik- en zandplaten, en geen negatieve effecten zullen ontstaan met betrekking tot het Noordzeestrand als foerageergebied voor de Drieteenstrandloper en als broedgebied voor de Bontbekplevier. Andere instandhoudingsdoelen ontbreken in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd is dat geen sprake is van cumulatieve effecten.

De eindconclusie is derhalve dat **geen** sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden, en **geen** sprake is van strijdigheid met de Natuurbeschermingswet1998. Het is derhalve niet nodig een passende beoordeling op te stellen ten behoeve van de aanvraag van een vergunning van de Natuurbeschermingswet1998.

5.6. Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet regelt de soortbescherming. De wet beschermt een aantal soorten planten en dieren in Nederland. De soorten zijn ingedeeld in drie categorieën, te weten strikt beschermde soorten (categorie 3), soorten waarvoor bij uitvoering van een plan zorgplicht geldt (categorie 2) en algemene soorten met een goed staat van instandhouding waarvoor vrijstelling van de wet geldt, mits de uitvoering van het plan geen verslechtering van de goede staat van instandhouding in het algemeen veroorzaakt, de zogenaamde licht beschermde soorten (categorie 1).

5.6.1. Strikt beschermde soorten.

Zandhagedis.

In het open duingebied tussen West aan Zee en Formerum aan Zee komt een kleine populatie voor van de zandhagedis. De populatie bestaat uit enkele tientallen dieren. De soort handhaaft zich hier in de vegetaties van habitatype H2120 – Witte duinen - in relatie met de aanwezige dynamiek door winderosie en de aanwezigheid van zonbeschenen zuidhellingen.

Het plangebied en de directe omgeving is in april 2013 twee maal onderzocht op de aanwezigheid van de Zandhagedis. De soort is daarbij niet aangetroffen, evenmin zijn sporen van aanwezigheid van de soort vastgesteld. Geconcludeerd wordt dan ook dat de Zandhagedis ter plaatse niet voorkomt. Een effect van de uitvoering van het plan op de populatie van de soort is uitgesloten.

Rugstreeppad.

Het plangebied betreft een droog duingebied waar geen populaties voorkomen van de Rugstreeppad.

Vleermuizen.

In het plangebied komen geen populaties voor van soorten vleermuizen.

5.6.2. Soorten van categorie 2 van de AMvB.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving komen geen soorten voor uit deze categorie.

5.6.3. Licht beschermde soorten.

De uitvoering van het plan heeft geen invloed op de goede staat van instandhouding van deze soorten.

5.6.4. Vogels.

Binnen het plangebied wordt niet door vogels gebroed. In de duinen in de nabije omgeving wordt plaatselijk gebroed door de Graspieper. In de struwelen tussen de recreatiewoningen ten zuiden van het plangebied wordt gebroed door enkele weinig kwetsbare soorten zangvogels. De bouw van het hotel beperkt zich tot het perceel. Het perceel is direct bereikbaar vanaf de Midslander badweg. De bouw van het hotel heeft geen invloed op de broedgelegenheid van vogels in de nabije omgeving van het plangebied. Voldaan wordt derhalve aan het beginsel van *zorgplicht* zonder dat het nodig is mitigerende maatregelen te nemen. Daar binnen het plangebied geen broedvogels voorkomen, kunnen ze er ook niet worden verstoord. Er is derhalve bij de bouw van het hotel geen sprake van strijdigheid met het beginsel van *zorgvuldig handelen*.

5.6.5. Flora- en faunawet – Conclusie.

Geconcludeerd wordt dat:

1. Binnen het plangebied en in de omgeving geen strikt beschermde soorten voorkomen.
2. Geen soorten voorkomen van Categorie 2 van de AMvB.
3. Vrijstelling van de wet geldt voor de licht beschermde soorten.
4. Met betrekking tot broedvogels geen sprake is van strijdigheid met de beginselen van *zorgplicht* en *zorgvuldig handelen*.

Hierboven is al aangegeven dat geen sprake is van *cumulatieve effecten* in samenhang met andere uit te voeren projecten in de omgeving.

De eindconclusie met betrekking tot de Flora- en faunawet is dan ook dat de bouw van het hotel niet leidt tot strijdigheid met de wet. De aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet is **niet** nodig.

6. Samenvatting en conclusies.

Rijf BV te West-Terschelling heeft het plan opgevat op een kavel ten westen van de strandovergang bij Midsland aan Zee een klein hotel te bouwen. Het hotel zal ruimte bieden aan dertig bedden. De kavel valt binnen het gebied van recreatiewoningen Midsland aan Zee en maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied. Voor de bouw van het hotel kan gebruik worden gemaakt van de Badweg van Midsland en de toegang tot de kavel vanaf deze weg. Het is daarbij niet nodig Natura2000-gebied te betreden of te doorsnijden. Dit rapport beschrijft de gevolgen van de uitvoering van het plan op de natuurwaarden in het kader van Natura2000 in de omgeving van het plangebied en op de door de Flora- en faunawet beschermde soorten.

6.1. Natura2000

Het plangebied grenst direct aan Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* en ligt op een afstand van 100 meter van de grens met Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*.

Met betrekking tot de bouw van het hotel wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het plan mogelijk is zonder Natura2000-gebied te betreden of te doorsnijden. De bouw van het hotel heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden.

Met betrekking tot het gebruik van natuurgebieden in de omgeving van het hotel door hotelgasten wordt het volgende geconcludeerd.

- Hotelgasten zullen voor een bezoek aan het Noordzeestrand gebruik maken van de bestaande strandovergang. Er wordt geen aparte doorgang van het hotel naar het strand aangelegd.
- Met betrekking tot Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* wordt geconcludeerd dat geen negatieve effecten zullen ontstaan voor habitattype H2120 – Witte duinen in de omgeving van het plangebied. Andere instandhoudingsdoelen komen in de omgeving niet voor.
- Met betrekking tot Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* wordt geconcludeerd dat geen negatieve effecten zullen ontstaan voor habitattype H2110 – Embryonale duinen, habitattype H2120 – Witte duinen en H1140 – Slik- en zandplaten (Noordzeekustzone). Tevens zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de foerageergebieden van de Drieteenstrandloper of op de broedmogelijkheden van de Bontbekplevier.
- Er is geen sprake van negatieve effecten als gevolg van *cumulatie* in relatie tot de uitvoering van andere plannen of activiteiten.

Er is derhalve geen sprake van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen in het algemeen. Er is geen sprake van strijdigheid met de Natuurbeschermingswet1998.

6.2. Flora- en faunawet.

De volgende conclusies worden getrokken:

- Er komen binnen het plangebied en in de directe omgeving geen strikt beschermde soorten voor.
- Er komen geen soorten voor van categorie 2 van de AMvB.
- Voor de licht beschermde soorten geldt vrijstelling van de wet.
- Er komen binnen het plangebied geen broedvogels voor. De uitvoering van het plan heeft geen effect op broedvogels in de omgeving.
- Het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met het beginsel van *zorgplicht*.
- Het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met het beginsel van *zorgvuldig handelen*.
- Er is geen sprake van *cumulatieve effecten*.

De eindconclusie is derhalve dat het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met de Flora- en faunawet. De aanvraag van een ontheffing van de wet is niet nodig.

7. Literatuur.

- Buro Bakker, 2000.* Vegetatiekartering van de terreinen van Staatsbosbeheer op Terschelling 1998 – 1999. Buro Bakker adviesbureau voor ecologie, Assen.
- DLG, 2012.* Concept-habitattypenkaart van Terschelling. Bijlage bij het concept beheerplan voor de Natura2000-gebieden van Terschelling. Dienst Landelijk Gebied Leeuwarden.
- Dijksen, L, L.Bot en A.Ouwerkerk, 2007.* De Broedvogels van de terreinen van Staatsbosbeheer op Terschelling in 2006. SOVON-inventarisatierapport 2007/23.
- Hustings, F en J.W.Vergeer, 2002.* Atlas van de Nederlandse Broedvogels, 1998 – 2000. Nederlandse Fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum, KNNV Uitgeverij, EIS-Nederland, Leiden.
- Janssen J.A.M. en J.H.J.Schaminée, 2003.* Habitattypen. Europese natuur in Nederland. KNNV-uitgeverij Utrecht.
- Janssen J.A.M. en J.H.J. Schaminée, 2004.* Soorten van de Habitatrichtlijn. Europese Natuur in Nederland. KNNV-uitgeverij Utrecht.
- Koopman, J en W.Stouthamer, 2001.* Flora van Terschelling. FFF-rapport 66. Fryske Feriening foar Fjildbiology.
- Meijden, R.van der, B. Odé, C.L.G.Groen, J.P.M.Witte en D.Bal, 2000.* Bedreigde en kwetsbare vaatplanten in Nederland. Basisrapport met voorstel voor de Rode Lijst. Gorteria, 26-4 (2000).
- Ministerie LNV, 2000.* Aanwijzingsbesluit van het gebied 'Waddeneilanden/ Noordzeekust, Breebaart' als Speciale Beschermingszone, N/2000/320 d.d. 24 maart 2000. Ministerie van landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Natuurbeheer, Den Haag.
- Ministerie van LNV 2004a.* Werken aan Natura 2000. Handreiking voor de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Concept Ministerie van LNV, Den Haag.
- Ministerie van LNV 2004b.* Besluit Rode Lijsten flora en fauna. Ministerie van LNV, Den Haag.
- Ministerie LNV, 2005.* Algemene Handreiking Natuurbeschermingswet 1998.
- Natuurcompendium 2003; Natuur in cijfers.* Rijksinstituut voor milieu en natuur. 2003.
- Overleg Duinhagedis, 1999.* De Duinhagedis voor de toekomst behouden. Over duinbeheer, versnippering en monitoring. Verslagen en Technische Gegevens 97. Instituut voor Systematiek en Populatiebiologie, Universiteit van Amsterdam
- Staatsbosbeheer Terschelling en Rijkswaterstaat Terschelling, 2004.* Beheersplan Rijksgroonden 2004 – 2014.
- Vlinderwerkgroep Fryslân en de Vlinderstichting, 2000.* Dagvlinders in Fryslân. Friese Pers Boekerij, Leeuwarden; KNNV Utrecht.
- Westhoff, V. en M.F. van Oosten, 1991.* De plantengroei van de Waddeneilanden, KNNV-Zutphen
- Wynhoff, I. & C.A.M.van Swaay, 1995.* Bedreigde en kwetsbare dagvlinders in Nederland. Basisrapport met voorstel voor de rode lijst. Vlinderstichting, Wageningen.
- Zumkehr, P. ,1994a.* Dagvlinders van Terschelling. Van Gorcum, Assen.
- Zumkehr, P.J. ,1997.* Een inventarisatie van indicatieve plantensoorten op Terschelling in 1995 en 1996. A&W-rapport 177, Staatsbosbeheer Fryslân. Vegetatiekaarten uitgewerkt door Altenburg & Wymenga.
- Zwart, F. ,1985.* De Broedvogels van Terschelling. Van Gorcum, Assen

Bijlage.

Tabel 1.

Instandhoudingsdoelen Natura2000- gebied *Duinen Terschelling*.

De onderverdeling van de habitattypen is niet weergegeven.

De geel aangegeven instandhoudingsdoelen zijn voor het plangebied relevant.

Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

H1310	Eenjarige pioniervegetaties van slik- en zandgebieden met <i>Salicornia ssp</i> en andere zoutminnende soorten.
H1330	Atlantische schorren (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)
H2110	Embryonale wandelende duinen.
H2120	Wandelende duinen op de strandwal met <i>Ammophila arenaria</i> ("witte duinen").
H2130	* Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie ("grijze duinen")
H2140	* Vastgelegde ontkalkte duinen met <i>Empetrum nigrum</i> .
H2150	Atlantische vastgelegde ontkalkte duinen, duinen met Struikhei (<i>Calluno-Ulicetea</i>)
H2160	Duinen met <i>Hippophae rhamnoides</i>
H2170	Duinen met <i>Salix repens ssp argentea</i> (<i>Salicion arenariae</i>).
H2180	Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied.
H2190	Vochtige duinvalleien
H6230	* Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa).
H7140	Overgangs- en trilvenen.

Het Natura2000-gebied is aangewezen voor de volgende soorten (prioritaire habitattypen aangeduid met een sterretje):

H1831	Drijvende waterweegbree
H1903	Groenknolorchis

Vogels:

Blauwe kiekendief
Bontbekplevier
Bruine kiekendief
Dodaars
Dwergstern
Paapje
Rietzanger
Strandplevier
Tapuit
Velduil

Tabel 2.

De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Noordzeekustzone*.

De geel aangegeven instandhoudingsdoelen zijn voor het plangebied relevant.

De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):

H1110 Permanent met zeewater van geringe diepte overstroomde zandbanken

H1140 Slik- en zandplaten

H1310 Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* spp. en andere zoutminnende soorten

H1330 Atlantische schorren (*Glaucopuccinellietalia maritimae*)

H2110 Embryonale wandelende duinen

H2120 Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ("witte duinen")

H2190 Vochtige duinvalleien

Habitatrichtlijn soorten.

De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten opgenomen in bijlage II van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):

H1095 Zeeprik

H1099 Rivierprik

H1103 Fint

H1351 Bruinvis

H1364 Grijze zeehond

H1365 Gewone zeehond

Vogelrichtlijn soorten.

Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten broedvogels:

Dwergster

Bontbekplevier

Strandplevier.

Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten trekvogels:

Drieteenstrandloper, Rosse Grutto, Kanoet, Bonte strandloper, Wulp (hoogwatervluchtplaats ter hoogte van paal 24).

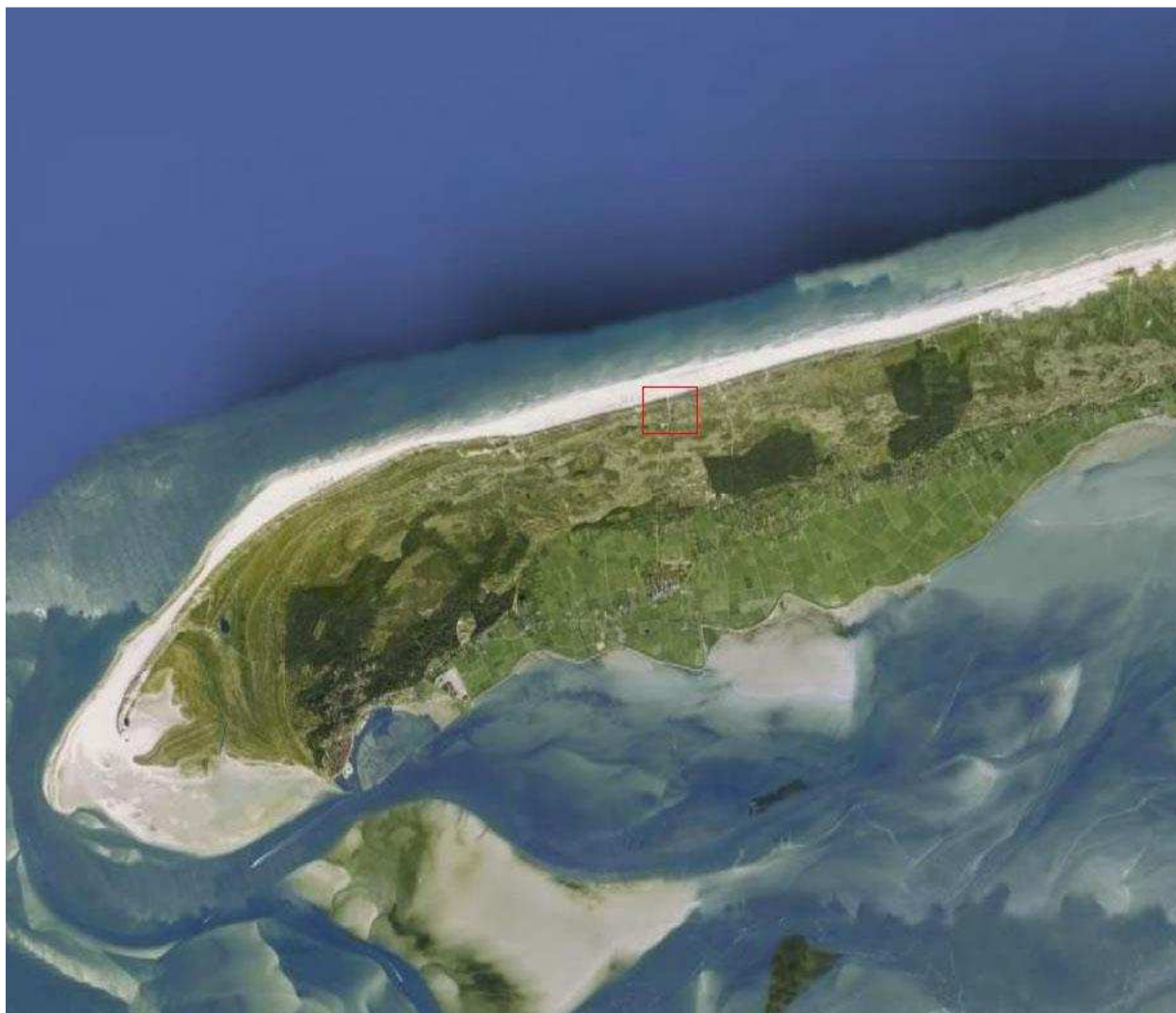
Tabel 3. Flora- en faunawet.

Op Terschelling en in het plangebied voorkomende door de Flora- en faunawet beschermde soorten. In geel is aangegeven welke soorten in het plangebied voorkomen. Zie voor de broedvogels § 4.2.

soort	Terschelling	Plangebied
algemene soorten		
bosmuis	x	x
dwergmuis	x	x
dwergpspitsmuis	x	x
egel	x	x
gewone bosspitsmuis	x	x
haas	x	x
konijn	x	x
ree	x	
rosse woelmuis	x	x
bruine kikker	x	
kleine watersalamander	x	
behaarde rode bosmier	x	
kale rode bosmier	x	
brede wespenorchis	x	
dotterbloem	x	
gewone vogelmelk	x	
artikel 2 AMvB		
levendbarende hagedis	x	
blauwe zeedistel	x	
dennenorchis	x	
gevlekte orchis	x	
grote keverorchis	x	
grote muggenorchis	x	
harlekijn	x	
jeneverbes	x	
kleine keverorchis	x	
kleine zonnedaauw	x	
klokjesgentiaan	x	
moeraswespenorchis	x	
parnassia	x	
rietorchis	x	
ronde zonnedaauw	x	
Spaanse ruiter	x	
steenbreekvaren	x	
tongvaren	x	
vleeskleurige orchis	x	
waterdrieblad	x	
welriekende nachtorchis	x	
wilde gagel	x	

Tabel 3: vervolg.

strikt beschermde soorten		
grote ijsvogelvlinder	x	
heideblauwtje	x	
rouwmantel	x	
groot zee gras	x	
gewone dwergvleermuis	x	
gewone grootoorvleermuis	x	
laatvlieger	x	
ruige dwergvleermuis	x	
tweekleurige vleermuis	x	
watervleermuis	x	
rosse vleermuis	x	
boomkikker	x	
rugstreeppad	x	
zandhagedis	x	
drijvende waterweegbree	x	
groenknolorchis	x	
legenda		
x = aanwezig		



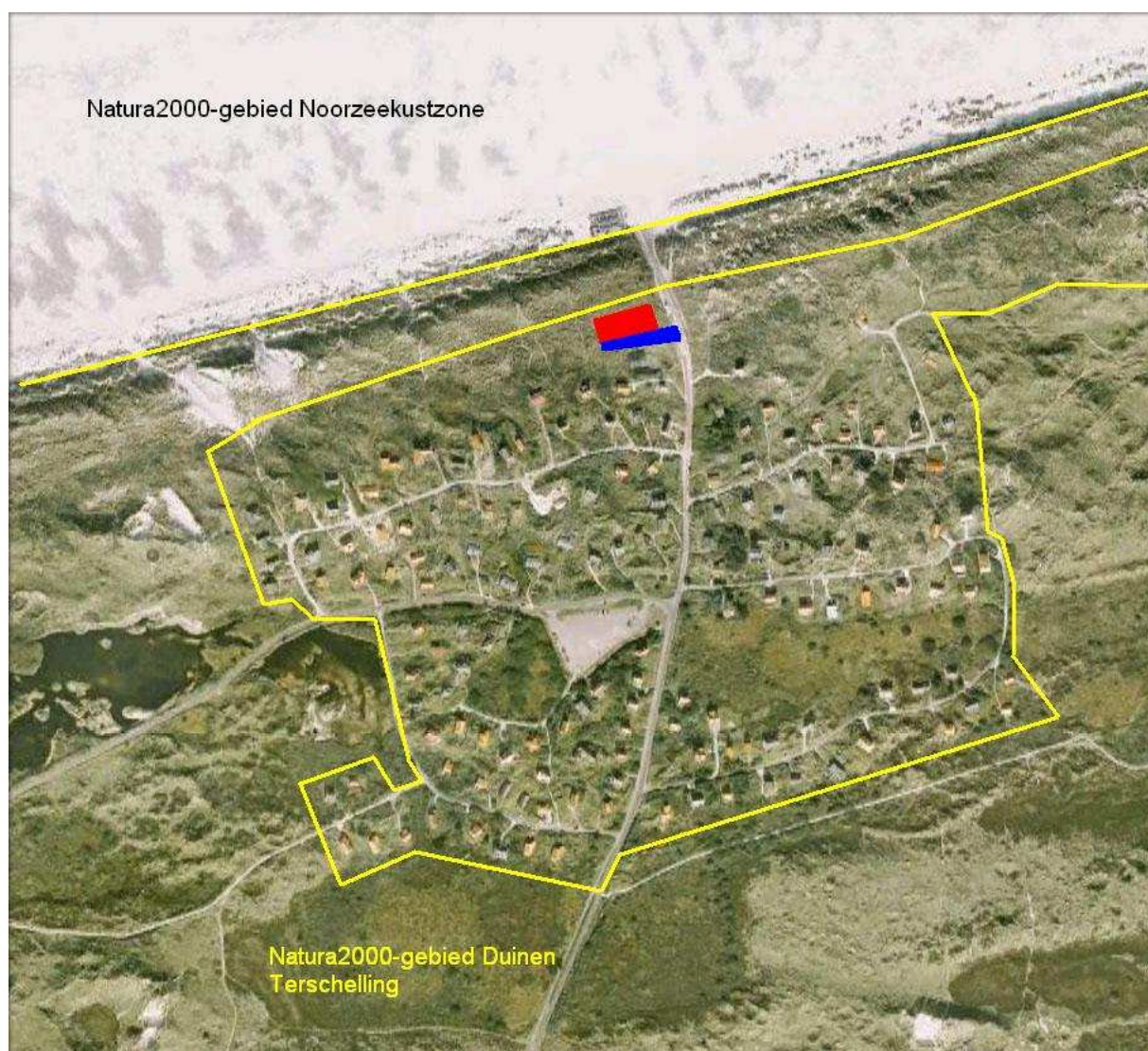
Kaart 1. Ligging van het plangebied op Terschelling (rood kader).



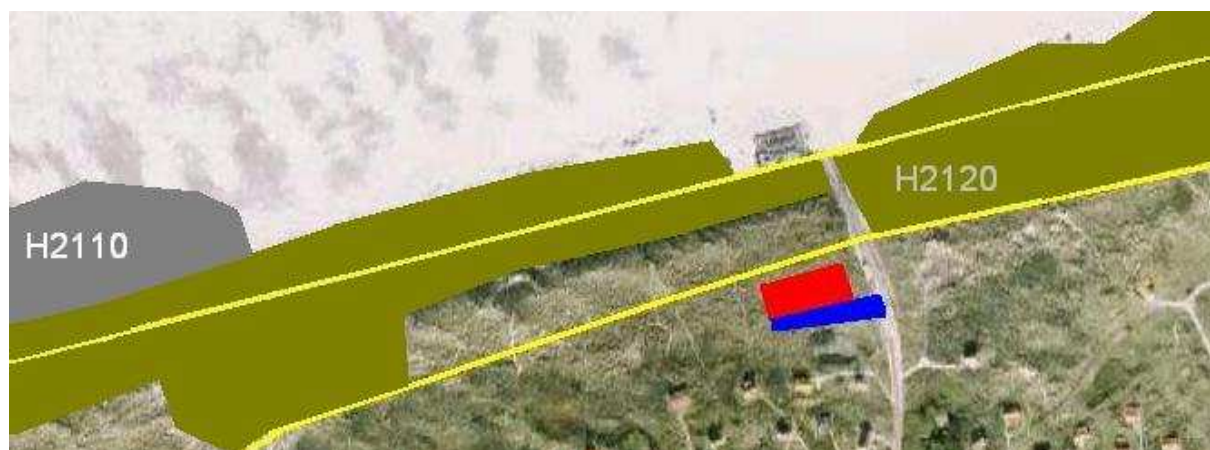
Kaart 2. De Natura2000-gebieden op Terschelling.



Kaart 3: Het plangebied.
Rood het bouwvlak van het hotel.
Blauw: toegangsweg vanaf de Badweg van Midsland.



Kaart 4: Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura2000-gebieden.



Kaart 5: De habitattypen in de omgeving van het plangebied.

H2110 – Embryonale duinen.

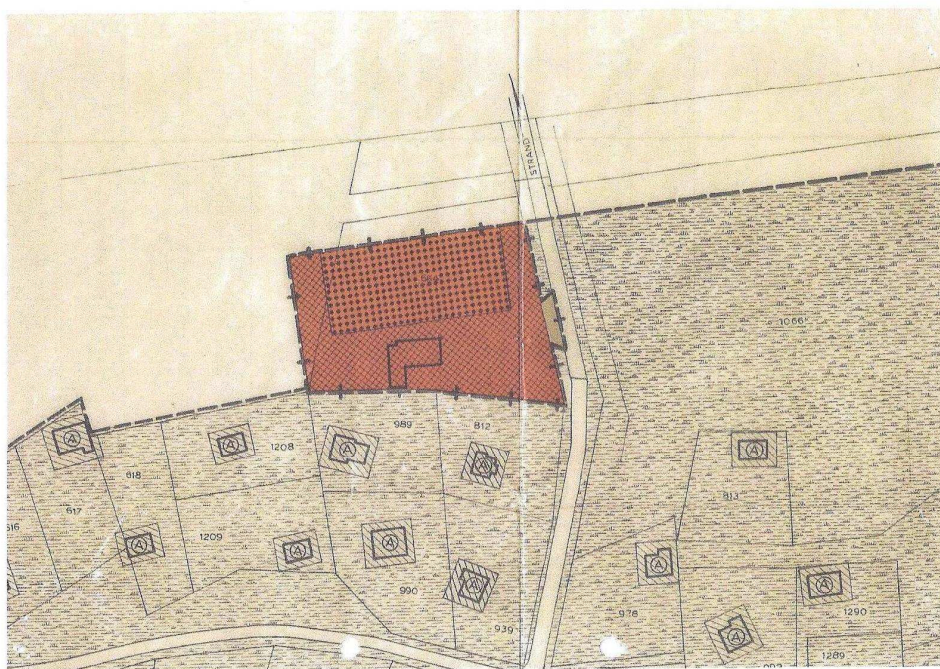
H2120 – Witte duinen.

Gele lijn: grens van de Natura2000-gebieden.

Bron: *DLG*, 2012



Afbeelding 1: Het bouwvlak (achter de paaltjesrij in de duinen). Op de voorgrond een deel van de opslagbunker.



Kaart 6: Kavel E644 te Midsland aan Zee aangegeven in rood. Het bouwvlak van het hotel is daarop apart aangegeven (grote stip). Het kleine gebouwtje in het onderste deel van de kavel is de opslagbunker. De weg aan de oostzijde van de kavel is de Badweg van Midsland, met in het verlengde noordwaarts de strandovergang. Aangegeven is ook de toekomstige toegangsweg tot de kavel vanaf de weg.

Bijlage 11 2021 Quicksan Badhotel Midsland aan Zee



Zumkehr Ecologisch Adviesbureau. P.J.Zumkehr, Oude Terpweg 3, 8891 GE Midsland – Terschelling;
Tel. 0562 – 449196, Mob. 06.50.816.092. E-mail: admin@pzumkehr.nl

Een quickscan van het erfpachtperceel en bouwlocatie voor het Badhotel Midsland aan Zee.

Piet Zumkehr.
Zumkehr Ecologisch Adviesbureau
Augustus 2021

1. Inleiding.

De plannen voor de bouw van een badhotel op een erfpachtperceel in Midsland aan Zee ten westen van de strandovergang zijn al jaren in voorbereiding. In het verleden is voor de uitvoering van het plan een ecologische effectanalyse opgesteld (Zumkehr, 2013), waarin ook een quickscan is opgenomen van de op het perceel voorkomende beschermde natuurwaarden. In die tijd viel de soortenbescherming onder de oude Flora- en faunawet. Inmiddels is de wetgeving veranderd, en maakt de soortenbescherming deel uit van de Wet Natuurbescherming. Daarnaast is het beschermingsregime van veel soorten veranderd. Om de huidige situatie te beoordelen en te relateren aan de huidige soortenbeschermingswetgeving hebben de initiatiefnemers aan *Zumkehr Ecologisch Adviesbureau* gevraagd het erfpachtperceel nogmaals te onderzoeken op het voorkomen van beschermde soorten. Deze korte notitie geeft verslag van de bevindingen.

2. De ligging van pachtperceel.

Het perceel ligt in Midsland aan Zee direct grenzend aan de westzijde van de strandovergang. Ten westen en noorden ervan ligt een smalle strook onbebouwd zeereepduin, onderdeel van Natura2000-gebied Duinen Terschelling. Aan de zuidzijde grens het perceel aan andere met recreatiewoningen bebouwde erfpachtpercelen. Op korte afstand ten noorden van het perceel ligt het Noordzeestrand, met het permanente strandpaviljoen De Branding.

3. Veldbezoek.

Op 17 augustus 2021 is een veldbezoek gebracht aan het perceel en is onderzocht of er populaties aanwezig zijn van beschermde soorten. In de nacht van 16 op 17 augustus 2021 is daarnaast met gebruik van een batdetector het perceel onderzocht op het mogelijke voorkomen van vleermuizen.

4. Quickscan.

De quickscan behandelt het mogelijke voorkomen van beschermde soorten van de Wet Natuurbescherming op het erfpachtperceel. De relatie van het bouwplan met de omringende

Natura2000-gebieden is in eerdere rapporten al uitgebreid behandeld en blijft hier buiten beschouwing. Hetzelfde geldt voor de stikstofproblematiek.

5. Waarden van het plangebied voor natuur en landschap.

Het plangebied ligt op de hoogste delen van de zeereep tussen de nederzetting met recreatiewoningen Midsland aan Zee en het Noordzeestrand. Door de ligging in de zeereep is het perceel sterk geaccidenteerd en heeft het, naast vlakkere delen een aantal naar het zuiden gerichte hellingen. Het zuidelijke deel van het perceel is echter een laagte, waarin een als opslagruimte gebruikt oude bunkergebouw staat, omringd door metselwerk en bodemverharding.

De vegetatie van het perceel buiten het gebouw en de wegverharding wordt gerekend tot de vitale helmvegetatie van de zeereep, het *Ammophilion*, meestal aangeduid als "Witte duinen". Daarmee sluit de vegetatie aan bij de Witte duinen in de aangrenzende zeereep, dat deel uitmaakt van habitatype H2120 – Witte duinen van Natura2000-gebied Duinen Terschelling. Binnen het perceel is in zeer beperkte mate sprake van verstuivingsdynamiek. Deze dynamiek blijft beperkt tot "bepoedering" van de vegetatie door dunne laagjes instuivend zand vanaf het Noordzeestrand. Er komen binnen het perceel geen actieve verstuivingen voor. Mede door de beperkte verstuivingsdynamiek is de bodem iets ontkalkt, waardoor de vegetatie van het perceel geleidelijk overgaat naar een vorm van grijze duinen, en dan wel de vorm van het *Tortulo-Phleeteum*, de gemeenschap van Groot duinsterretje en Zanddoddegras, dat als een onderdeel van de grijze duinen wordt beschouwd.

Op het perceel komen geen lage of hoge struwelen voor. Duindoorns ontbreken volledig, evenals lage struwelen van Kruipwilg. De vegetatie van het *Tortulo-Phleeteum* is daarentegen soortenrijk. Er komen diverse voor deze vegetatie karakteristieke soorten voor. Daarnaast vallen de vele groeiplaatsen van zogenaamde tuinescapes op, soorten die zich vanuit tuinen of pachtpercelen in de omgeving binnen het perceel hebben gevestigd.

6. Beschermden soorten.

De soortenbescherming van de Wet Natuurbescherming kent een aantal soorten die extra bescherming genieten op basis van internationaal gemaakt afspraken. De bescherming betreft dan niet alleen de populaties van de soorten maar ook de individuen. Bij de uitvoering van plannen, zoals het beoogde bouwplan, moet rekening worden gehouden met het voorkomen van deze soorten. Er wordt dan verwacht dat het leefgebied niet wordt aangetast, maar ook dat de individuen geen schade lijden. Indien het voorkomen van deze soorten in het geding is, kan het noodzakelijk zijn een ontheffing van de Wet Natuurbescherming bij de Provincie Fryslân aan te vragen.

6.1. Vleermuizen.

Vleermuizen kunnen onderdak zoeken in gebouwen als voortplantingsplek, kraamkolonie of overwinteringsplek. Op het perceel is een opslaggebouw aanwezig, waarvan de toegangen en ramen met platen zijn dichtgespijkerd. Voor vleermuizen is er echter voldoende mogelijkheid het gebouw binnen te komen. Om er achter te komen of het gebouw voor vleermuizen als voortplantingsplek of kraamkolonie wordt gebruikt, is de aanwezigheid van vleermuizen in de nacht met behulp van een batdetector onderzocht. Dit heeft geen enkele vleermuiswaarneming opgeleverd. De conclusie is dan ook dat het opslaggebouw niet door vleermuizen als onderkomen wordt benut. Voor het overige is het perceel onbebouwd en biedt het geen ruimte als onderdak voor vleermuizen. Ook bij de recreatiewoningen op de aangrenzende percelen zijn geen vleermuizen aangetroffen. Het is waarschijnlijk dat vleermuizen van elders zo nu en dan het perceel bezoeken en benutten als foerageergebied. Een dergelijk gebruik geldt echter eveneens voor de ruime omgeving van de locatie, feitelijk voor het hele eiland Terschelling. De bouw van het badhotel op het perceel leidt niet tot een aantasting van het foeragegedrag van passerende vleermuizen. Omdat op het perceel geen vaste groepen vleermuizen aanwezig zijn, leidt de bouw niet tot een aantasting van populaties of individuen.

6.2. Zandhagedis.

Het perceel is onderzocht op het voorkomen van individuen van de Zandhagedis. In de ruime omgeving ten westen en ten oosten van Midsland aan Zee komt een zeer kleine populatie voor, bestaande uit slechts enkele individuen. De begroeiing van het perceel en de naar het zuiden gerichte hellingen vormen een geschikt leefgebied voor de soort. Echter evenals tijdens eerder onderzoek in 2013 is ook in 2021 geen enkel exemplaar aangetroffen. Ook zijn geen sporen van de dieren aangetroffen of locaties voor ei-afzetting. De conclusie is dan ook dat de Zandhagedis ter plaatse niet voorkomt.

6.3. Rugstreeppad.

De Rugstreeppad heeft op Terschelling uitgebreide populaties in vochtige duinvalleien. Ondiepe, warme duinplassen met een gering vegetatiedek worden gebruikt als voortplantingsplek en locatie voor ei-afzetting. Het perceel maakt deel uit van de zeereep. Het betreft droog duin, waarin geen oppervlaktewater aanwezig is. Voortplantingsplekken ontbreken derhalve. Het perceel is verder onderzocht op het voorkomen van foeragerende volwassen dieren, die soms ver van de voortplantingsplekken worden gezien. Er zijn geen volwassen dieren aangetroffen. Ook zijn geen sporen van volwassen dieren aangetroffen. De rugstreeppad komt derhalve niet voor.

6.4. Plantensoorten.

De Wet Natuurbescherming kent aan enkele op Terschelling voorkomende plantensoorten extra bescherming toe. Het gaat dan met name om Groenknolorchis, Drijvende waterweegbree, Dennenorchis en Bokkenorchis.

Groenknolorchis. Groeiplaatsen komen voor in vochtige, kalkhoudende duinvalleien. Uitgebreide groeiplaatsen zijn op Terschelling te vinden op de Noordsvaarder, in de Reddingbootvallei (West aan Zee) en op de Boschplaat. Op het erfpachtperceel komen geen groeiplaatsen voor. Het droge ecosysteem is voor deze soort niet geschikt.

Drijvende waterweegbree. Deze soort van ondiep water is na de eeuwwisseling alleen aangetroffen in het Waterplak, ten westen van Midsland aan Zee. Op het pachtperceel komen geen groeiplaatsen voor.

Dennenorchis. De Dennenorchis is gebonden aan aanplanten van dennen in de duinen, en komt veelvuldig voor in de Terschellinger bossen. Op het erfpachtperceel komen geen dennen voor, ook de Dennenorchis ontbreekt.

Bokkenorchis. De enige groeiplaats op Terschelling bevindt zich langs de Formerumer badweg. Op het perceel komt de soort niet voor.

Kortom: geen van de beschermde soorten planten van de Wet Natuurbescherming komt op het perceel voor.

6.5. Dagvlinders.

Op Terschelling komt een aantal soorten dagvlinders voor met een speciale bescherming van de Wet Natuurbescherming. Het gaat dan met name om drie soorten parelmoervlinders (Grote parelmoervlinder, Duinparelmoervlinder, Zilveren maan), Heideblauwtje en Kommavlinder. Het perceel is onderzocht op het voorkomen van deze soorten.

Kommavlinder. Op Terschelling is deze soort gebonden aan sterk zure droge duinvegetaties van grijze duinen. Vooral duinen met verspreide groeiplaatsen van Struikhei (nectarbron) zijn favoriet. Fijn schapengras en Buntgras worden beschouwd als waardplant voor de rups. De populaties op Terschelling zijn klein. Op het perceel zijn geen exemplaren aangetroffen. Evenmin zijn recent waarnemingen van de soort bekend uit de directe omgeving. Daarbij ontbreken op het perceel ook de waardplanten Fijn schapengras en Buntgras. Een populatie van de Kommavlinder komt niet voor.

Heideblauwtje. Enkele zeer kleine populaties zijn bekend uit de duinen van Terschelling, met name uit vochtige duinen met een vegetatie van Struikhei en Gewone dophei. Op het perceel is het Heideblauwtje niet aangetroffen. Ook zijn geen recente waarnemingen uit de omgeving bekend. Heideplanten, die een belangrijk onderdeel van het leefgebied vormen, ontbreken. De soort komt op het perceel derhalve niet voor.

Parelmoervlinders. De waardplanten van de vier op Terschelling voorkomende soorten Parelmoervlinders zijn Duinviooltje en Hondsviooltje. Hondsviooltje is op het perceel niet aangetroffen. Van Duinviooltje komen daarentegen twee kleine groeiplaatsen voor. In beginsel kunnen deze planten dienen als waardplant voor een van de soorten. Tijdens het bezoek is alleen de Kleine parelmoervlinder waargenomen, de meest algemene soort, die geen speciale bescherming geniet. In het algemeen zijn zeereepduinen met een dominantie van Helm alleen als leefgebied van de Kleine parelmoervlinder geschikt. De andere soorten hebben een voorkeur voor verder van de zeereep gelegen duinen met bovendien verspreide struwelen van duindoorn. Door het open karakter van de vegetatie op het perceel en de ligging ervan op de top van de zeereep, met veel windexpositie, kan ook verwacht worden dat alleen de Kleine parelmoervlinder zich er kan handhaven. De drie beschermde soorten komen er niet voor, en zijn er tijdens het veldbezoek ook niet gezien.

Kortom: Op het perceel komen geen dagvlindersoorten voor met een speciale bescherming van de Wnb.

6.6. Overige beschermde soorten.

Andere soorten met een speciale bescherming dan de hierboven behandelde komen op het perceel niet voor.

7. Zorgplicht.

Voor alle andere soorten op het perceel geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat de uitvoering van het plan, de beoogde bouw van het Badhotel niet mag leiden tot een blijvende verslechtering van de staat van instandhouding van de populaties. Alle voorkomende soorten komen in de duinen van Terschelling veelvuldig voor en zijn algemeen. Als gevolg daarvan zal de bouw van het Badhotel op het perceel niet een blijvende verslechtering van de staat van instandhouding van de populaties van voorkomende soorten teweegbrengen. Er worden verder geen extra eisen gesteld in het kader van de zorgplicht.

8. Ontheffingsplicht.

Omdat op het perceel geen soorten voorkomen met een speciale bescherming van de Wet Natuurbescherming en de zorgplicht geen extra eisen stelt aangaande de voorkomende algemene soorten op het perceel is voor de bouw van het badhotel de aanvraag van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming voor de soortenbescherming bij de Provincie Fryslân niet nodig.

9. Literatuur.

Zumkehr, P.J., 2013. De bouw van een klein hotel in Midsland aan Zee - Terschelling; een ecologische beoordeling. Zumkehr Ecologisch Adviesbureau. Midsland – Terschelling, April 2013.



Het perceel met het opslaggebouw en het duingebied met de naar het zuiden gerichte duinen.



Het Duinviooltje op het perceel.



Ligging van het perceel.

Bijlage 12 Vvgb Provincie Fryslân

Fryske Utfieringstsjinst Miljeu en Omjouwing
(FUMO)
Postbus 3347
8901 DH LEEUWARDEN

Leeuwarden, 4 april 2019

Verzonden, - 4 APR. 2019

Ons kenmerk : 01650336
Afd./Opgave : Groene regelgeving
Behandeld door : [REDACTED] / (058) [REDACTED] of wnb@fryslan.frl
Uw kenmerk : 2018-FUMO-0029931 en OLO-nummer 3980531
Bijlage(n) :

Onderwerp : Zaaknr 193241: (Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen OLO-nummer 3980531 badhotel te Midsland aan Zee op Terschelling (Dui-
nen Terschelling en Noordzeekustzone)

Geachte heer/mevrouw,

Onderwerp

Gedeputeerde Staten hebben op 19 december 2018 en in aanvulling op 18 februari 2019 een verzoek ontvangen van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling (verder: burgemeester en wethouders) een Verklaring van geen bedenkingen (verder: Vvgb) af te geven naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het verzoek om een Vvgb heeft betrekking op de bouw en exploitatie van het badhotel te Midsland aan Zee op Terschelling nabij de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone. Het verzoek is geregistreerd onder zaaknummer 193241.

Besluit

Gedeputeerde Staten zijn voornemens te verklaren dat er, gelet op het betrokken belang van bescherming van natuur als geregeld in de Wet natuurbescherming (verder: Wnb), geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Gedeputeerde Staten onderschrijven de conclusie van de ecologische beoordeling, maar zijn wel voornemens aan de Vvgb voorwaarden te verbinden.

Projectbeschrijving

Het project waarvoor een vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Voor het duingebied direct ten westen van de strandopgang bij Midsland aan Zee op Terschelling is het voornemen te komen tot de oprichting en exploitatie van een nieuw hotel. Het hotel zal 54 bedden tellen met aan de noordzijde van het plangebied een restaurant.

Het restaurant is bedoeld voor de gasten van het hotel, maar zal ook toegankelijk zijn voor andere bezoekers. Het hotel/restaurant heeft een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Als hoofdparkergelegenheid wordt de bestaande parkeerplaats in Midsland aan Zee op circa 300 meter ten zuiden van het plangebied gebruikt. Het hotel biedt kamers voor circa 16 mindervaliden. Mede daarom worden ook 22 parkeerplaatsen in het plangebied ten zuiden van het hotel gerealiseerd.

Het hotel wordt toegankelijk via de bestaande inrit aan de zuidoostzijde van het plangebied die bij uitvoering van het plan verbreed wordt. Het bestaande gebouw aan de zuidzijde van het plangebied zal worden gesloopt, waarbij het fundament behouden blijft. Hierop wordt een nieuw gebouw gerealiseerd dat zal worden gebruikt als berging voor de horeca van het hotel/restaurant. Dit nieuwe gebouw heeft een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Procedureel

Algemeen

Bij het college burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor dit project. Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) en artikel 6.10A Besluit omgevingsrecht, kan in dat geval pas een omgevingsvergunning worden afgegeven nadat wij verklaard hebben dat wij daartegen geen bedenkingen hebben.

Verzoek om Vvgb

Op 19 december 2018 en op 18 februari 2019 in aanvulling hebben wij namens burgemeester en wethouders een exemplaar van de aanvraag en de daarbij gevoegde stukken ontvangen. Daarbij is verzocht om, behoudens verlenging en/of opschorting van de procedure, binnen 8 weken Vvgb te geven.

In deze Vvgb zijn voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen. Het college dient deze voorschriften overeenkomstig artikel 2.27 van de Wabo in de omgevingsvergunning onverkort over te nemen. Zonder deze voorschriften kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Voorschriften natuur

De volgende voorschriften dienen, gelet op het voorgaande, in het belang van de bescherming van de natuur aan de Omgevingsvergunning te worden verbonden:

1. De aanvang van de werkzaamheden wordt uiterlijk een week van tevoren schriftelijk gemeld bij de Fryske Utfieringstsjinst Miljeu en Omjouwing (FUMO) met bijgevoegd meldingsformulier.
2. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen wordt voorkomen door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen of door de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continu door te voeren.
3. Bij (grootschalige) activiteiten buiten het hotel dient betreding van de zeereep te worden vermeden.

4. Ter voorkoming van schade aan de natuur worden/wordt:
 - a. de werkzaamheden (zoveel mogelijk) in de daglichtperiode uitgevoerd.
 - b. de werkzaamheden uitsluitend uitgevoerd in de onmiddellijke omgeving van het af te breken deel dan wel op te richten hotel.
 - c. geen afval of verontreiniging in het gebied achtergelaten. Door preventief onderhoud aan machines en generatoren die bij de werkzaamheden worden gebruikt, worden lekkages van koelstoffen, hydraulische vloeistoffen en smeermiddelen voorkomen.
5. De verlichting van het hotel zal naar binnen en op het terras naar beneden worden gericht. Hierdoor wordt uitstraling naar de omgeving voorkomen.
6. Bij het gebruik van muziek moet vermeden worden dat de geluidsbelasting buiten het hotel het wettelijk aantal toegestane decibels overschrijdt.

De vergunning staat op naam van Strandhotel Midsland aan Zee BV i.o., [REDACTED]

Inhoudelijk (motivering)

Het project ligt nabij de begrenzing van de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone op zodanige afstand van deze gebieden dat negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Activiteiten en handelingen die een mogelijk negatief effect kunnen hebben op het betreffende Natura 2000-gebied dienen getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming.

Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de bij de aanvraag om een omgevingsvergunning gevoegde stukken in het kader van onderhavig verzoek.

In het Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee, BügelHajema Adviseurs bv, 7 januari 2019 (Projectnummer 554.00.14.00.00) wordt aangegeven dat het plan niet in strijd is met de gebieds- en soortenbescherming van de Wnb. Gedeputeerde Staten onderschrijven de conclusies van de Advies Natuurwaarden Badhotel Midsland aan Zee. Voorschriften zijn in de Vvgb opgenomen om mogelijke resteffecten te voorkomen.

Vogelrichtlijnsoorten

Broedende, foeragerende en rustende beschermde vogels kunnen op het strand en in duin worden verstoord. Hierbij kunnen verschillende typen effecten worden onderscheiden die onderling kunnen samenhangen:

- Fysiologische effecten (stress), zoals verhoogde hartslag, kunnen leiden tot een verhoogde energie-uitgave en in sommige gevallen tot verlaagde overlevingskansen.
- Effecten op gedrag en verspreiding die kunnen leiden tot een andere nestplaatskeuze, verlaagd broedsucces, veranderd broedgedrag en het verlaten van nesten. Bij foeragerende en rustende vogels kunnen deze leiden tot verkorting van de foerageertijd en/of tot opvliegen en daardoor tot hogere energetische kosten.
- Effecten op voedselbehoefte en energiehuishouding: door gedragsveranderingen kan het energiegebruik toe nemen. Dit moet dan gecompenseerd worden door middel van extra voedselopname. Dat kost tijd (vogels kunnen immers niet sneller eten). Extra voedselopname is niet mogelijk als er geen extra voedsel beschikbaar is. Deze verstoring kan leiden tot een verlaagde conditie en verlaagde overlevingskansen.
- Effecten op reproductie en overleving komen voort uit de effecten zoals hierboven beschreven en vormen derhalve de laatste schakel in de effectketen. Te denken valt aan een lager uitkomstsucces van de eieren en een lagere kuikenoverleving doordat minder voedsel wordt aangeboden en door een hogere predatiekans.

Ik heb de in de aanvraag beschreven activiteiten getoetst aan de in de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone aanwezige kwalificerende ecologische waarden. Het strand en het duin op Terschelling zijn van betekenis als broed-, rust-, en foerageergebied voor kwalificerende vogelsoorten van de Natura 2000-gebieden Noordzeekustzone en Duinen Terschelling. Het gaat daarbij om een groot aantal soorten die voor de betreffende gebieden en de beoordeling van belang (kan) zijn:

A138 Strandplevier, A195 Dwergstern, A137 Bontbekplevier, A144 Drieteenstrandloper, A149 Bonte strandloper, A160 Wulp, A169 Steenloper, A141 Zilverplevier, A130 Scholekster, A063 Eider, A177 Dwergmeeuw, A081 Bruine kiekendief, A082 Blauwe kiekendief, A222 Velduil, A004 Dodaars, A275 Paapje, A277 Tapuit, A295 Rietzanger.

De bouw van het badhotel en de daarmee verbonden en aangrenzende (toegangs)weg en parkeerplaats(en) op Terschelling zou op genoemde soorten op het strand en in het duin een verstorend effect kunnen hebben.

Verstoring van broedende vogels

De inrichting/werkzaamheden vinden plaats op de zeereep direct naast de weg van de nabij gelegen strandovergang die jaarrond gebruikt worden. Activiteiten van bouw en gebruik zullen voor het grootste deel aan de binnenkant van de zeereep plaatsvinden. Een mogelijk direct effect, verstoring van legsel van **strandbroeders**, is daarom uitgesloten.

In dat verband is op te merken voor de broedkolonies van de dwergstern dat deze sinds 2001 op Terschelling uitsluitend worden aangetroffen op de zuidwesthoek van de Noordsvaarder en op de oostpunt van de Boschplaat. Deze locaties liggen op geruime afstand van de (bouw)locatie. Negatief effect is daarom met zekerheid niet te verwachten.

Daarnaast zijn in de Natura 2000 aanwijzingen de stranden van de Waddeneilanden benoemd als zijnde van belang als broedgebied voor de bontbekplevier en de strandplevier; de biotopen van deze vogels hebben mede de begrenzing van het gebied bepaald. De bontbekplevier en de strandplevier zijn voor Terschelling onder meer in de aanwijzingsbesluiten Natura 2000-gebieden Noordzeekustzone en Duinen Terschelling opgenomen. Op grond daarvan geldt een verbeteropgave voor de kwaliteit van het leefgebied als ook voor de omvang van de populatie van de strandplevier voor zowel Noordzeekustzone als Duinen Terschelling. Voor de bontbekplevier geldt voor Noordzeekustzone een behoudsopgave en een verbeteropgave voor Duinen Terschelling.

Op het strand van Terschelling worden elk jaar nesten van beide genoemde pleviersoorten aangetroffen. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om broedgevallen vanaf 2002 op de Noordsvaarder (binnenvlakte en zuidwest hoek), tussen Paal 16 en 19 en Paal 23 en 26 en op de oostpunt van de Boschplaat. Daarnaast zijn eerder (voor 2002) broedgevallen geconstateerd op andere delen van het strand, met name in het strandvak Paal 2 en 7/8 ter hoogte van Paal 5. In het resterende deel, Paal 8 tot 16, zijn alle lange tijd geen of zeer sporadisch broedgevallen of pogingen daartoe gesignaleerd. Het aantal broedparen op Terschelling van beide vogelsoorten kent een gestage meerjarige teruggang (rapportage Werkgroep Strandbroeders 1999-2008) en is daarmee laag.

In de natuurtoets wordt aangegeven dat de werkzaamheden slechts plaatsvinden op de huidige locatie direct naast de strandovergang en de toegangsweg daartoe. Begroeide delen en de voor strandbroeders geschikte geomorfologische delen van het strand (en die veelal verder van de strandovergangen liggen) zullen daardoor gemeden worden.

Daardoor zullen ook indirecte effecten op de locaties die geschikt zijn voor toekomstige legsels (broedhabitat): schelpenbankjes/-stroken op het droge deel van het strand en nabij de duinvoet, uitgesloten worden.

Voor het **duin** kan er sprake zijn van mogelijke indirecte effecten op de locaties die geschikt zijn voor toekomstige legsels, het broedhabitat. Aangezien de locatie direct grenst aan de huidige druk gebruikte strandovergang en de daarmee verbonden en aangrenzende wegen en parkeerplaatsen waardoor dit gebied in de huidige situatie al ongeschikt is als broedlocatie, zijn negatieve effecten zeker niet te verwachten. Een direct effect, verstoring van legsels door de uitvoering van de werkzaamheden, valt om dezelfde reden niet te verwachten.

Daarnaast zullen de effecten van licht en geluid niet in betekenende mate toenemen ten opzichte van het huidige, met name recreatieve, gebruik van de strandovergang de aangrenzende weg en parkeerplaatsen. Negatief effect is daarom met zekerheid niet te verwachten.

Verstoring van rustende vogels

Het rusten door vogels op het strand en in de duinen vindt hoofdzakelijk plaats bij opkomend en hoogwater. De werkzaamheden zouden een verstoring kunnen betekenen van de aanwezige rustende vogels. Verstoring manifesteert zich met name door menselijke aanwezigheid (beweging en licht en geluid).

In principe kan het hele strand en duin gebruikt worden als hoogwatervlucht- en rustplaats. In de praktijk blijken de meeste vogels langs het water en bij harde ZW wind op het vlakke strand te zitten. Bij verstoring vliegen vogels kortstondig op en wijken uit naar het dichtstbijzijnde deel van het strand of duin waar geen activiteiten plaatsvinden. Een verstoring als gevolg van de werkzaamheden op de zeereep zal, gezien de lengte en breedte van het strand en duin, slechts incidenteel, lokaal en kortstondig plaatsvinden. Hoogwatervluchtplaatsen liggen op geruime afstand van de locaties waar de werkzaamheden plaatsvinden. Negatief effect is daarom met zekerheid niet te verwachten.

Verstoring van foeragerende vogels

De werkzaamheden zouden een verstoring kunnen betekenen van de aanwezige foeragerende vogels. Verstoring manifesteert zich met name door menselijke aanwezigheid (beweging en licht en geluid). Het foerageren op het strand vindt hoofdzakelijk plaats bij afgaand, laag en opkomend water.

Door menselijke aanwezigheid vliegen vogels kortstondig op en wijken uit naar het dichtstbijzijnde deel van het strand of duin waar geen activiteiten plaatsvinden. Effecten van licht en geluid zullen niet in betekenende mate toenemen ten opzichte van het huidige, met name recreatieve, gebruik van het strand en de strandovergangen. Een verstoring als gevolg van de werkzaamheden op de zeereep zal, gezien de lengte en breedte van het strand en het duin, slechts incidenteel, lokaal en kortstondig plaatsvinden. Enige verslechtering van de kwaliteit van het strand en het duin in het algemeen als foerageergebied voor vogels is daarom uitgesloten. Negatief effect is daarom met zekerheid niet te verwachten.

Afweging

Uit bovenstaande blijkt dat negatief effect op broedende (direct en indirect), rustende en foeragerende vogelsoorten is uitgesloten. Er is daarmee geen sprake van significant negatieve effecten op de vogelsoorten als gevolg van de werkzaamheden ten behoeve van de bouw en gebruik van het badhotel op Terschelling en de daarmee verbonden en aangrenzende wegen en parkeerplaatsen.

Habitats

Ik heb de in de aanvraag beschreven activiteiten getoetst aan de in de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone aanwezige ecologische kwalificerende waarden. Naar de aard van de aangevraagde activiteit kunnen eventuele negatieve effecten zich voor doen op de op enige afstand liggende habitats van beide genoemde Natura 2000-gebieden:

H2110 Embryonale wandelende duinen, H2120 Wandelende duinen op de strandwal, witte duinen, H2130 Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie, grijze duinen, H2140 Vastgelegde ont kalkte duinen met *Empetrum nigrum*, H2160 Duindoornstruwelen, H2170 Kruiwilgstruwelen, H2180 A en B – Duinbossen vochtig en droog.

De werkzaamheden vinden plaats in het duingebied in de zeereep direct aangrenzend aan de bestaande toegangsweg van de strandovergang en parkeerplaatsen. Deze delen vallen buiten de Natura 2000 begrenzing. Van aantasting of verloren gaan van habitat is daar dan ook geen sprake.

Geen enkel onderdeel van het plan wordt uitgevoerd binnen de grenzen van Natura 2000-gebied Noordzeekustzone en Duinen Terschelling. De conclusie is dan ook dat bij uitvoering van het plan enig negatief effect op de instandhoudingsdoelen van beide Natura 2000-gebieden is uitgesloten.

Habitatrichtlijnsoorten

Ik heb de in de aanvraag beschreven activiteiten getoetst aan de in de Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone aanwezige ecologische waarden. Het gaat daarbij om:

H1095 Zeeprik, H1099 Rivierprik, H1103 Fint, H1351 Bruinvis, H1364 Grijze zeehond, H1365 Gewone zeehond, Groenknolorchis en Drijvende waterweegbree.

Gezien de locatie en de aard van de werkzaamheden zullen de soorten Zeeprik, Rivierprik, Bruinvis, Fint en de Gewone en Grijze zeehond geen enkele hinder van de werkzaamheden ondervinden.

In de directe omgeving van de locatie waar de oefening wordt gehouden zijn geen groeiplaatsen van de Groenknolorchis of de Drijvende waterweegbree. Negatief effect is daarom met zekerheid niet te verwachten.

Soortenbescherming

Door de Wnb worden soorten beschermd die van belang zijn voor Europa en Nederland, waaronder soorten van de Vogel- en Habitatrichtlijn en nationale soorten.

Uit de natuurtoets komt naar voren dat het gebied niet van belang is voor (broed)vogels en andere beschermde soorten.

Effecten in de praktijk:

Bij de uitvoering van de activiteiten zal rekening worden gehouden met de kwetsbare periode van broedende vogels. Daartoe zijn ook voorschriften opgenomen. Negatief effect is daarom met zekerheid niet te verwachten.

Overwegingen geen Vvgb nodig voor onderdeel PAS

Conclusie: Vvgb voor onderdeel PAS is niet nodig bij deze aanvraag/project. Voor het Natura 2000-gebied Duinen Terschelling geldt geen grenswaarde verlaging. Dit betekent dat de drempelwaarde Duinen Terschelling 1,0 mol bedraagt, en niet 0,05 mol zoals adviseur BügelHajema in haar notitie bij de aanvraag stelt. Projecten die een effect hebben die boven de 1,0 mol uitkomen zijn vergunningplichtig.

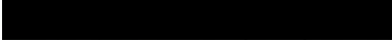
Het effect van de aanleg en het gebruik van het hotel/restaurant heeft een depositiewaarde van 0,37 mol voor de sloop- en bouwphase en 0,11 mol voor de gebruiksfase. Hiermee wordt de grenswaarde van 1,0 mol niet overschreden. Er geldt dus geen vergunningplicht voor dit project.

Er geldt ook geen meldingsplicht. Deze geldt alleen voor onderstaande categorieën:
De meldingsplicht geldt alleen voor bepaalde activiteitscategorieën:

- oprichting, verandering of uitbreiding van een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer en bestemd voor landbouw of industrie
- wedstrijden met gemotoriseerde voertuigen
- het plaatsen van extra landbouwhuisdieren in een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer en bestemd voor landbouw
- de aanleg of wijziging van infrastructuur die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is voor gemotoriseerd weg-, spoorweg-, vaarweg- of luchtvaartverkeer.

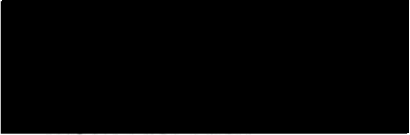
(Wijzigingen van) bijvoorbeeld recreatieve bedrijven hoeven niet gemeld te worden. Kortom, er geldt geen vergunningplicht voor het onderdeel PAS (stikstofdepositie). Er geldt voor recreatieve bedrijven ook geen meldingsplicht. Dit betekent dat voor het onderhavige project er geen Vvgb voor het onderdeel PAS nodig is.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beoordeling heb ik me verzekerd dat de natuurlijk kenmerken van Natura 2000-gebieden Duinen Terschelling en Noordzeekustzone aanwezige ecologische waarden door de door Strandhotel Midsland aan Zee BV i.o.,  ,  aangevraagde activiteit niet wordt aangetast, mits deze Vvgb en de daaraan verbonden voorschriften onverkort worden opgelegd en nageleefd.

Deze ontwerp-Vvgb wordt geacht de definitieve Vvgb te zijn, indien er geen zienswijzen / adviezen m.b.t. de ontwerp-Vvgb zijn ingediend. De datum van het ontwerp geldt als de datum van de definitieve Vvgb.

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


teamleider Groene Regelgeving

Bijlage 13 Stikstofdepositieonderzoek

STIKSTOFDEPOSITIE BEREKENING

PROJECT NIEUWBOUW STRANDHOTEL, MIDSLAND AAN ZEE

Opdrachtgever: Strandhotel Midsland aan Zee B.V. i.o.



Notitie

Contactpersoon



Kenmerk

D338

Status

Definitief

Datum

10 juni 2021

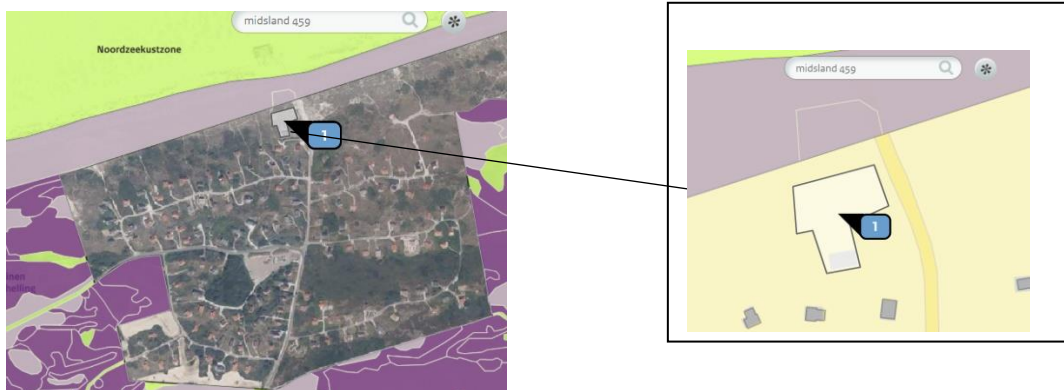
Betreft: Stikstofberekening (AERIUS-berekening) nieuwbouw Strandhotel

1. Aanleiding

Initiatiefnemer Strandhotel MaZ B.V. heeft het voornemen om 23 hotelappartementen te realiseren. Voor deze ontwikkeling is een stikstofberekening noodzakelijk voor de omgevingsvergunning. Opdrachtgever heeft STERQT eco gevraagd de stikstofberekening voor deze ontwikkeling uit te voeren. Deze notitie gaat eerst in op de locatie en ontwikkeling (paragraaf 2). Vervolgens wordt de aanpak en het toetsingskader beschreven, evenals de methode voor de berekeningen en de resultaten (paragraaf 3 tot en met 5). Paragraaf 6 beschrijft de conclusie.

2. Locatie en schets van de ontwikkeling

Het plangebied van het hotel is gelegen ten zuiden van de zeereep, die tevens de functie van primaire zeekering heeft, Perceelnummer Terschelling E 644 (zie figuur 1 visualisatie plangebied).



Figuur 1: Het plangebied (aangegeven in blauw locatie 1) ten opzichte van het Natura 2000 gebied paars/groen.

In het natuurgebied Duinen op tiental meters afstand van het project zijn stikstofgevoelige Habitats onderdeel van het Natura2000 gebied. Gedurende deze ontwikkeling zijn het de emissies die vrij komen vanuit de bouwfase en het werkverkeer welke relevant zijn om te toetsen. De doorlooptijd van het project is ca. 12 maand, verdeeld over twee kalenderjaren en beoogde oplevering is 2023. De nieuwbouw wordt gebouwd volgens bouwbesluit, is gasloos en daardoor irrelevant voor de berekening. Het aantal verkeersbewegingen zal aantrekken tijdens de gebruikersfase t.o.v. huidige situatie en daarvoor is de gebruikersfase in 2023 meegenomen.

3. Aanpak en toetsingskader

In deze notitie is beoordeeld of de omgevingsvergunning conflicteert met de Wet natuurbescherming (Wnb), voor het onderwerp stikstofdepositie, onderdeel van een toetsing aan de gebiedsbescherming (Natura 2000).

Het model AERIUS wordt gebruikt om te bepalen of al dan niet sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (0,00 mol/ha/jaar). Immers, wanneer berekend wordt dat er geen toename van stikstofdepositie plaats vindt, zijn vervolgstappen niet nodig.

4. Methode

In het Natura 2000-gebied Duinen zijn stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden aanwezig. De effecten ten aanzien van stikstofdepositie van de uitvoering van het project voortvloeiend uit het plan zijn daarom in beeld gebracht aan de hand van een modelberekening met de AERIUS-Calculator en getoetst volgens de huidige kaders van de Wet natuurbescherming. De looptijd van het project is verdeeld over twee kalenderjaren, het rekenjaar voor de bouwfase meest belastende jaar is 2022. Het plan bevindt zich in een vroeg stadium en de draaiurenmethode berekening is uitgevoerd op basis van het beoogde werkplan zoals aangegeven door de opdrachtgever. De verhouding van de emissie tijdens stationair draaien 30% en tijdens belasting 70% zijn beide berekend en zijn gesommeerd om tot de totale emissie in kg/jaar te komen.

De gehanteerde formule voor de draaiurenmethode belast:

$$EMW = V * Be * G * EFW / 1000$$

Waarbij;

EMW	De emissie van het ingevoerde mobiele werktuig [kg/jaar]
V	Het volle vermogen van dit mobiele werktuig [kW]
Be	De fractie van het volle vermogen van dit mobiele werktuig dat daadwerkelijk wordt gebruikt tijdens belasting [-]
G	Het aantal uren dat dit mobiele werktuig gemiddeld wordt gebruikt [uren/jaar]
EFW	Emissiefactor tijdens belast draaien [gram/kWh]

De gehanteerde formule voor de draaiurenmethode onbelast:

$$ES = TS * EFS_CI * CI / 1000$$

$$CI = V / 20$$

Waarbij;

ES	De emissie tijdens stationair draaien [kg/jaar]
EFS_CI	De emissiefactor tijdens stationair draaien per liter cilinderinhoud [g/liter cilinderinhoud/uur]
V	Het volle vermogen van het werktuig [kilowatt]

Algemeen

Het project betreft een nieuwbouw van 23 hotelappartementen en een bijgebouw op een kavel van 3710m². Gedurende de bouwtijd van ca 6 maand in eerste kalenderjaar zijn de verschillende bronnen van stikstofoxiden (NOx) voor het realiseren van het casco 2022 welke van belang zijn en meegenomen zijn in de ARIUS berekening.

De totale stikstofemissie van de mobiele werktuigen in de bouwfase is in een vlakbron op de locatie van het plangebied ingetekend (zie bijlage Aerius).

Tijdens de bouwfase worden mobiele werktuigen ingezet en is het werkverkeer transport van materiaal, materieel en personeel van en naar de bouwplaats relevant voor de stikstofemissies. De logistieke routing is van Midsland aan zee naar Heereweg en is als een lijnbron ingetekend (zie bijlage Aerius).

Bouwfase, mobiele werktuigen

In de onderstaande tabel zijn de invoergegevens van de mobiele werktuigen in de bouwfase op de bouwlocatie weergegeven. De totale gecumuleerde emissie als gevolg van belast (EMW) en stationair draaien (ES) is **16,82** kilogram/jaar.

In hoofdlijn betreft dit machines voor;

- grondwerkzaamheden
- heien, fundering (zal bestaan uit schroefpalen die in de bodem worden geproduceerd hiervoor wordt een speciale trillingsvrije boorstelling gebruikt)
- betonvloer
- hijswerkzaamheden prefab delen

De inschatting van het aantal draaiuren, het machinevermogen (V) en bouwjaar is gekoppeld aan vergelijkbare machine kenmerken TNO* emissiefactor per machine. De bruto draaiuren zijn verdeeld naar 70% belast en 30% onbelast en zijn in hele getallen afgerond.

Tabel: invoergegevens Aerius 70% belast EMW

Functie	Werktuig	Bouwjaar	Vermogen kW (V)	Draaiuren (G 70%)	Belasting % (Be)	Emissie factor g/kwh belast draaien (EFW)	Emissie NOx kg/j (EMW)
Grondverzet	Graafmachine *	2014	200	21	0,69	0,8	2,3
Vloeren storten	Betonstorter	2019	278	14	0,69	0,46	1,24
Heien	Funderingsboor trillingsvrij	2015	500	14	0,55	0,4	1,54
Hijsen prefab delen	Mobile kraan*	2015	84	120	0,69	0,9	6,26
*gebruikte emissie factor belast vergelijkbaar machine en jaartal; TNO_getallen voor_AERIUS_2020v9							11,34

Tabel: invoergegevens Aerius 30% onbelast ES

Functie	Werktuig	Bouwjaar	Vermogen kW (V)	Draaiuren TS (30%)	CI Cilinderinhoud (CI=V/20)	Emissie factor g/l/u onbelast draaien (EFS_CI)	Emissie NOx kg/j (ES)
Grondverzet	Graafmachine	2014	200	9	10	10	0,90
Heien	Funderingsboor trillingsvrij	2016	500	6	25	10	1,5
Vloerenstorten	Betonstorter*	2019	278	6	13,9	10	0,83
Hijzen prefab delen	Mobiele kraan	2015	84	36	6,25	10	2,25
*gebruikte emissie factor onbelast vergelijkbaar machine en jaartal; TNO_getallen voor_AERIUS_2020v9							5,48

Werkverkeer en aan- en afvoer van materialen

Deze verkeersbewegingen bestaan in hoofdlijn uit;

- zwaar en middelzwaar verkeer voor aanvoer bouw- en installatiematerialen
- licht personen werkverkeer.

Het lichte personenverkeer bestaat uit het type bestelauto's bouwjaar vanaf 2016 (euro 6) met een emissie factor van 0,53 g/km. Het middel- en zware verkeer bestaat gemiddeld uit vrachtauto's met emissiefactor 3,7 g/km bouwjaar vanaf 01/2009. De periode van deze vervoersbewegingen is ca. 5 maand in 2022 en deze zijn als lijnbron ingetekend tot waar ze opgaan in het heersende verkeersbeeld wat inhoudt dat de voertuigen zich niet meer onderscheiden van het overige verkeer*

Samenvatting ingevoerde vervoersbewegingen per categorie 2021*
-Lichte motorvoertuigen 200 ritten per jaar
-Middelzware voertuigen 180 ritten per jaar
-Zware voertuigen 4 ritten per jaar

Aantrekkende verkeer tijdens gebruikersfase

Tijdens de gebruikersfase welke eerste kalenderjaar beoogd is in 2024 zijn het voornamelijk de aantrekkende vervoersbewegingen afkomstig van het personeel werkverkeer en de gasten van het strandhotel. Onderstaande de opsomming en verdeling van licht, middelzwaar en zwaar verkeer.

Licht verkeer:

- De gemiddelde verblijfsduur is 3,5 nachten, dit resulteert in maximaal 292 verkeersbewegingen door mindervaliden met eigen auto per jaar ($16 \text{ bedden} \times 365 \text{ dagen} \times 35\% \text{ bezetting} / 3,5 \text{ nacht verblijfsduur} \times 2 \text{ keer vervoer} / 2 \text{ personen per auto} \times 50\% \text{ met eigen auto}$).
- Personeel in de ochtend 365 dagen, 50% van de tijd per fiets, overige 50% twee personen met auto, dit resulteert in 730 verkeersbewegingen per jaar.
- Personeel in de middag/avond, 50% per fiets, vier personen met één auto, 6 dagen per week, dit resulteert in 365 verkeersbewegingen per jaar ($365 \times 50\% \times 2$).

Middelzwaar verkeer:

- Linnengoed af- en aanvoer 1x per week, 52 weken, 104 verkeersbewegingen per jaar. Bedrijf op het eiland, vrachten gecombineerd met andere horecabedrijven.
- Aanvoer restaurant, 5x per week, 52 weken, 520 verkeersbewegingen per jaar. (Bedrijf op het eiland, vrachten gecombineerd met leveringen aan andere horecabedrijven, o.a. strandpaviljoen iets verderop).

Zwaar verkeer:

- Vuilafvoer 1x per week, 52 weken per jaar, 104 verkeersbewegingen per jaar.

Deze vervoersbewegingen zijn ingetekend als lijnbron tot waar ze opgaan in het heersende verkeersbeeld wat inhoudt dat de voertuigen zich niet meer onderscheiden van het overige verkeer*.

Samenvatting vervoersbewegingen per categorie*
-Lichte motorvoertuigen 1387 ritten per jaar
-Middelzware voertuigen 624 ritten per jaar
-Zware voertuigen 104 ritten per jaar

5. Resultaat

Resultaten	Natuurgebied	Bijdrage
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)	Duinen Terschelling	0,93

De AERIUS-berekening met kenmerk: RPMsUJGWbxgu voor de bouwphase en het werkverkeer 2022 toont een maximale bijdrage van 0,93 mol/ha/jaar op Duinen Terschelling aan. Deze tijdelijke bijdrage met de maximale depositietoenames omvat een groot gebied ofwel aantal hexagonen waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting. De achtergronddepositie biedt hierdoor ruimte voor deze tijdelijke toename vanuit dit project. Ook is de tijdelijke depositie op tweetal (bijna) overbelaste habitattypen H2130A Grijs duinen (kalkrijk) H2160 Duindoornstruwelen is de depositie 0,02 mol/ha/jaar respectievelijk 0,01 mol/ha/jaar. Deze tijdelijke depositie tijdens bouwphase valt ruim onder de normstelling van 0,05 mol/ha/ per/jaar. Dit is de drempelwaarde vanuit de laatste richtlijn vanuit de handreiking voorttoets BIJ 12 februari 2021*.

Resultaten	Natuurgebied	Bijdrage
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)	Duinen Terschelling	0,01

AERIUS- berekening met het kenmerk: RVA8QqFtTSvi voor gebruikersfase 2024 toont een bijdrage aan van 0,01 mol/ha/jaar op H2120 Witte Duinen, Terschelling aan. Dit is een zeer geringe toename in stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen het Natura 2000-gebied.

Echter heeft het gebiedstype H2120 Witte Duinen op één hexagoon een Kritische Depositiewaarde van 1429 mol/ha/jaar, binnen deze hexagoon is er geen sprake van (naderende) stikstofoverbelasting, dit omdat de achtergronddepositie 828,99 mol/ha/jaar bedraagt.

De berekeningen voor zowel bouw- als gebruikersfase zijn als een losse bijlage toegevoegd bij deze notitie.

6. Conclusie

Met inachtneming van de uitgangspunten zoals hierboven beschreven is er tijdens de bouw en gebruikersfase een toename in bijdrage van stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar. Echter de impact op gevoelige habitattypen en leefgebieden in Natura 2000-gebieden zijn tijdelijk en niet significant getoetst aan de landelijke richtlijnen en drempelwaardes.

De hoogste depositietoenames vinden plaats vinden op hexagonen waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting. De niet significante impact in combinatie met het niveau van de achtergronddepositie voor de tijdelijke depositie biedt ruimte voor zowel de bouw- en gebruikersfase van dit plan.

Het project zal dichtbij realisatie een emissie reducerend programma om Best Beschikbare techniek (BBT) en emissie reducerende maatregelen door te voeren plus bijbehorende resultaatmeting ter waarborging en verantwoording, waardoor mogelijk 10%-30% reductie haalbaar is t.o.v. op beoogde plan.

7. Geraadpleegde bronnen

- * Belast en onbelast % richtlijn BIJ12 2020
- * Handreiking voortoets stikstof BIJ12 februari 2021
- * Factsheets AERIUS instructie berekening
- * TNO_getallen voor wegverkeer 2020 v8
- * TNO_getallen_voor_AERIUS_2020v9_mobiele_werktuigen.xlsx
- * Heersende verkeersbeeld beschrijving provincie Gelderland.

* Infomil, vervoersbewegingen en typering

Categorie	Alledaagse omschrijving
lichte motorvoertuigen	- alle personenauto's - de meeste bestelauto's - vrachtwagens met 4 wielen
middelzware motorvoertuigen	- alle autobussen* - vrachtwagens met 2 assen en 4 achterwielen
zware motorvoertuigen	- vrachtwagens met 3 of meer assen - vrachtwagens met aanhanger - trekkers met oplegger

* Voor bussen op binnenstedelijke wegen heeft de Monitoringstool een aparte categorie. Dit komt doordat overheden via de aanbesteding invloed uit kunnen oefenen op de emissies per voertuig. Deze emissies zijn daardoor vaak anders dan die van 'middelzwaar verkeer'.

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Strandhotel Midsland aan Zee BV	Midsland aan zee 459a,, 8891HV Midsland

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Nieuwbouw strandhotel	RVA8QqFtTSvi	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
10 juni 2021, 21:24	2024	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	< 1 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

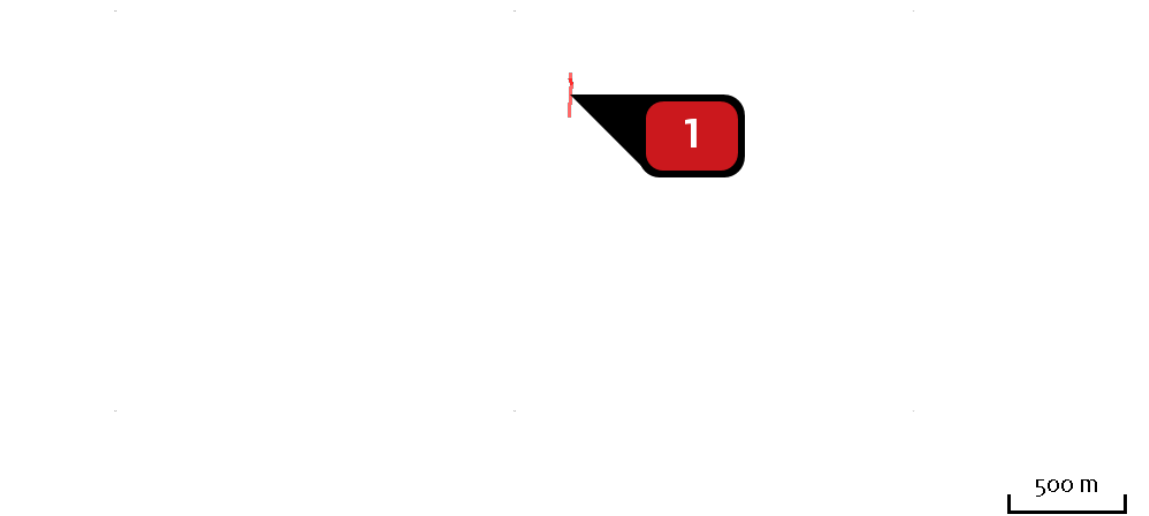
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Duinen Terschelling	0,01

Toelichting

Nieuwbouw 23 hotelappartementen

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Gerbuikersfase Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Duinen Terschelling	0,01	-

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

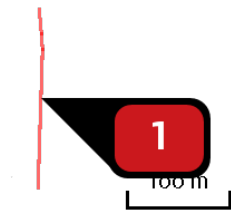
voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Duinen Terschelling

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H2120 Witte duinen	0,01	-
ZGH2120 Witte duinen	0,01	-

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH₃

Gerbuikersfase
148363, 601992
< 1 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.387,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	624,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	104,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210525_2040287d5b

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Strandhotel midsland aan zee BV	Midsland aan zee 459a, 8891HV Midsland

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
nieuwbouw strandhotel	RPMsUJGWbxgu	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
11 juni 2021, 09:55	2022	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	16,96 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

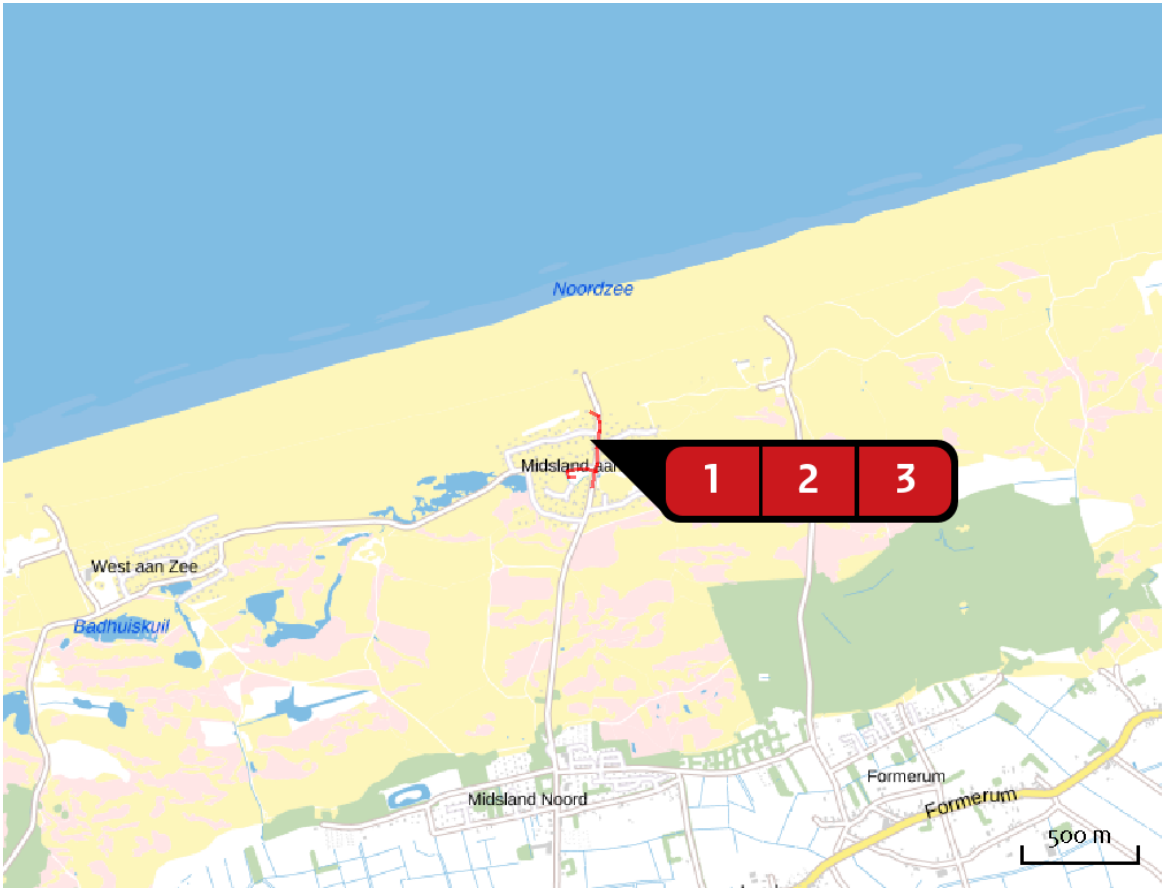
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Duinen Terschelling	0,93

Toelichting

Nieuwbouw 23 hotelappartementen

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Bouwfase Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	16,82 kg/j
2	 Werkverkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	 Personen werkverkeer Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Duinen Terschelling	0,93	0,04

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

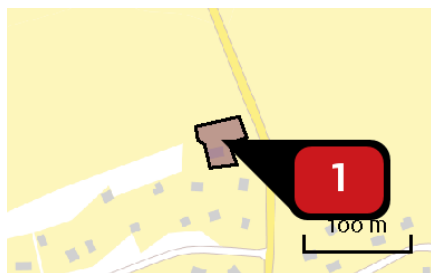
voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Duinen Terschelling

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H2120 Witte duinen	0,93	0,04
ZGH2120 Witte duinen	0,93	0,01
H2130A Grijze duinen (kalkrijk)	0,05	0,02
H2130B Grijze duinen (kalkarm)	0,04	
H2140B Duinheiden met kraaihei (droog)	0,04	
H2190Aom Vochtige duinvalleien (open water), oligo- tot mesotrofe vormen	0,02	
H2170 Kruipwilgstruwelen	0,02	
H2140A Duinheiden met kraaihei (vochtig)	0,02	
H2160 Duindoornstruwelen	0,02	0,01
H2190C Vochtige duinvalleien (ontkalkt)	0,01	
H2150 Duinheiden met struikhei	0,01	
H2180Abe Duinbossen (droog), berken-eikenbos	0,01	

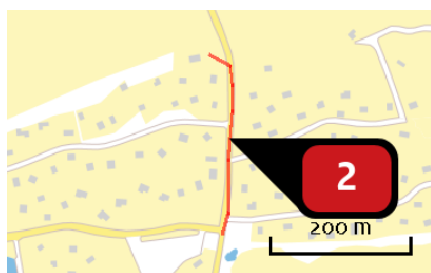
* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Situatie 1



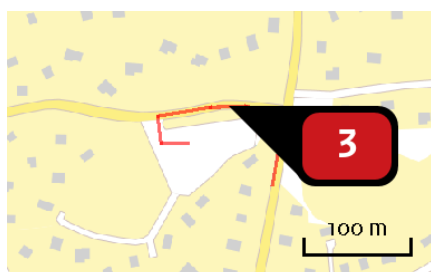
Naam **Bouwfase**
Locatie (X,Y) **148314, 602109**
NOx **16,82 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Werktuigen	4,0	4,0	0,0	NOx	16,82 kg/j



Naam **Werkverkeer**
Locatie (X,Y) **148359, 601985**
NOx **< 1 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Eigen spec.	Zwaar verkeer	4,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	180,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Personen werkverkeer**
Locatie (X,Y) **148294, 601858**
NOx **< 1 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	200,0 / jaar	NOx NH ₃	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS [versie 2020_20210525_2040287d5b](#)

Database [versie 2020_20210525_2040287d5b](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 14 Positieve weigering provincie Fryslân

Strandhotel Midsland aan Zee B.V.

Leeuwarden, 27 juli 2021
Verzonden, 27 JULI 2021

Ons kenmerk : 01895626
Afd./Opgave : Groene regelgeving
Behandeld door : Team Groene Regelgeving / (058) 292 89 95 of wnb@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : PF-2021/219476:
Positieve weigering, Bouw hotel, Perceelnummer Terschelling E 644

Geachte heer/mevrouw,

Op 29 januari 2021 heb ik uw aanvraag voor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) ontvangen. Uw aanvraag staat geregistreerd onder zaaknummer PF-2021/219476.

Mijn besluit op uw aanvraag

Ik heb besloten om de door u ingediende aanvraag voor het bouwen en opereren van een hotel op de locatie Perceelnummer Terschelling E 644 op grond van artikel 2.7 en 2.8 Wnb te weigeren. Ik heb namelijk geconcludeerd dat u geen vergunning nodig heeft.

Deze weigering bevat een beoordeling op grond van de huidige plannen, het huidige recht (de huidige wet- en regelgeving en jurisprudentie) en het huidige beleid. Indien de plannen in vorm of omvang veranderen of het recht of beleid wijzigt dan kan dat gevolgen hebben voor dit besluit.

Ik zal mijn besluit nader motiveren onder het kopje *motivering van mijn besluit*.

Procedure verloop

Op 29 januari 2021 heeft u uw aanvraag ingediend. Ik heb uw aanvraag beoordeeld en deze is ontvankelijk.

Vervolgens heeft u op 17 juni 2021 aanvullende gegevens aangeleverd.

Motivering van mijn besluit

Uw project leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitattypen.

Uit de aangeleverde AERIUS-berekeningen en onderliggende onderbouwing blijkt dat er tijdens de bouw een tijdelijke toename is van stikstof depositie van 0,93 mol/ha/ja echter vindt het merendeel van deze depositie plaats op niet (bijna) overbelaste habitattypen. Er vindt daarnaast tijdelijke depositie plaats tijdens de bouw op (bijna) overbelaste habitattypen echter valt deze binnen de norm van 0,05 mol/ha/ja voor tijdelijke deposities tot maximaal 2 jaar.

Het hotel zelf wordt all-electric uitgevoerd. In de gebruiksfase vindt stikstofuitstoot plaats door de verkeer aantrekkende werking. Dit wordt geprobeerd zo veel mogelijk te worden beperkt door de gasten met een elektrische bus op te halen van de boot. Uit de aangeleverde AERIUS berekeningen blijkt dat er hierdoor geen toename van stikstof depositie op stikstof gevoelige habitattypen plaatsvindt.

Op grond van uw aanvraag kan daarom op voorhand worden uitgesloten dat uw aangevraagde project op zichzelf of in combinatie met andere plannen en projecten, significante gevolgen heeft voor habitattypen waarvoor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

Wel wil ik u erop wijzen dat voor soorten mogelijk nog wel negatieve gevolgen kunnen zijn tijdens de sloop en bouw van het hotel. Het wordt om deze reden door ons aangeraden om een QuickScan soorten uit te laten voeren voordat u begint met de bouw van het hotel.

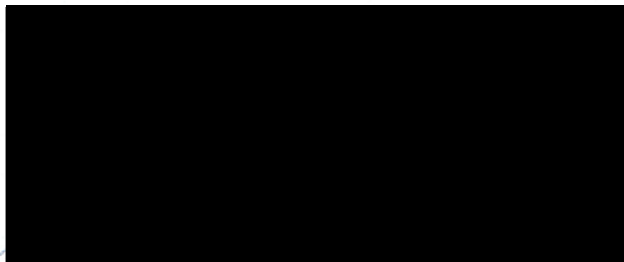
Gelet op bovenstaande heb ik besloten de door u aangevraagde vergunning te weigeren. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vragen?

Heeft u vragen n.a.v. dit besluit dan kunt u contact opnemen met onze Frontoffice:

- telefoonnummer 058 - 29 25 8995
- e-mail wnb@fryslan.nl

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



teamleider Groene Regelgeving

Bezwaar

Degene wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken kan tegen dit besluit binnen zes (6) weken na de verzending daarvan een bezwaarschrift indienen bij Gedeputeerde Staten, Postbus 20120, 8900 HM in Leeuwarden.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Meer informatie over de bezwaarschriftenprocedure vindt u op www.frvslan.frl onder "contact", of u kunt bellen met het secretariaat van de bezwaarschriftencommissie: tel. (058) 292 51 57.

Bijlagen

- Bijlage 1: AERIUS-berekeningen
 - Aanlegfase berekening (kenmerk RPMsUJGWbxgu)
 - Gebruiksfase berekening (kenmerk RVA8QqFtTSvi)

Afschriften per e-mail

- Gemeente Terschelling
- FUMO, Afdeling Toezicht en Handhaving

Bijlage 15 Wateradvies

Het hierbij gevoegde wateradvies is gebaseerd op een eerdere versie van het planvoornemen. Het planvoornemen is voor wat betreft de toevoeging van verhard oppervlak in beperkte mate veranderd. Het aantal parkeerplaatsen is structureel aangepast in die zin dat slechts 8 parkeerplaatsen worden aangelegd. Tevens worden deze uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Bij het badhotel komen twee verhardingsvlakken, maar het omlopende voetpad komt te vervallen.

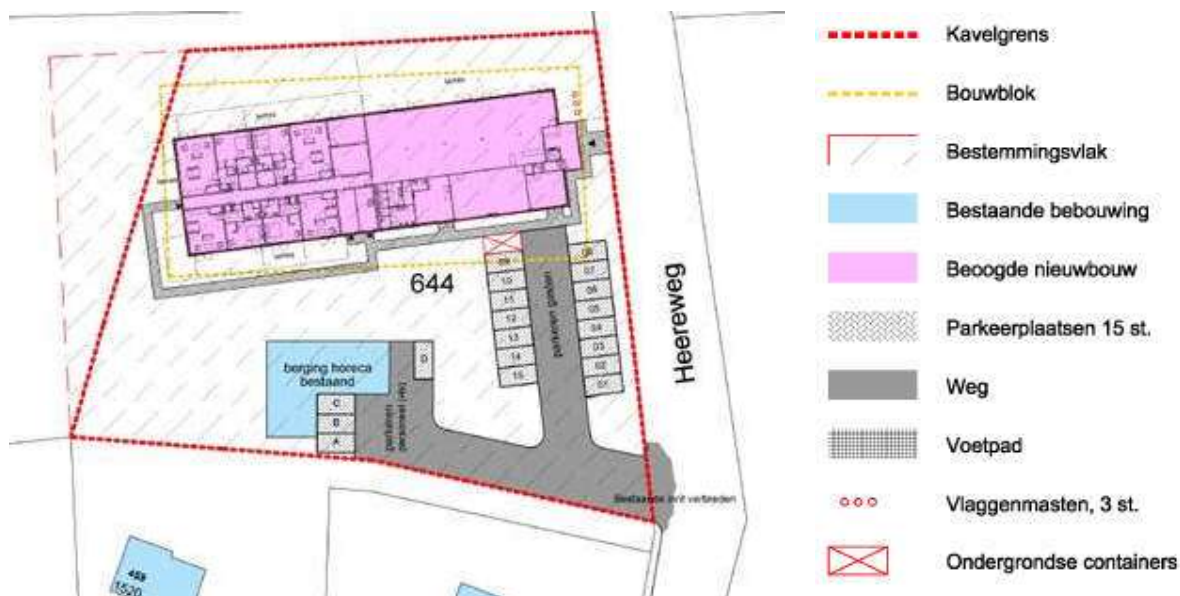
Van: <jvanderkloet@wetterskipfryslan.nl>
Verzonden: dinsdag 5 september 2017 14:52
Aan:
CC:
Onderwerp: wateradvies badhotel Midsland aan Zee

Geachte mevrouw

U heeft op 3 augustus 2017 een digitale watertoets doorlopen voor een badhotel te Midsland aan Zee. Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing omdat het verhard oppervlak toeneemt. Deze e-mail vormt het wateradvies voor dit plan.

Wij adviseren u om het wateradvies mee te nemen in de verdere planvorming. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor waterbelangen er van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de waterbelangen te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan.

Het plan bestaat uit de bouw van een hotel en de aanleg van terreinverharding. Onderstaande figuur toont de toekomstige inrichting van het gebied en een luchtfoto van de bestaande situatie waarop het plangebied rood omlijnd is.





Watertoets en Wateradvies

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. In deze email geven wij de wateraspecten aan die specifiek op uw plan van toepassing zijn. Achtergrondinformatie over de verschillende aspecten kunt u vinden in onze Leidraad Watertoets die is te raadplegen op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. In de Leidraad staat ook hoe u bij het uitwerken en opstellen van het plan rekening dient te houden met deze wateraspecten in bijvoorbeeld de Toelichting, de Regels en op de Verbeelding.

Veilig

Primaire waterkering (paragraaf 4.2.1)

In het duingebied ligt een primaire kering die het achterland beschermt tegen overstromingen uit de Noordzee. Rijkswaterstaat Noord-Nederland is de waterkeringbeheerder van de kering in het duingebied. Daarnaast is Rijkswaterstaat ook beheerder van het strand. Wij adviseren u om over voorliggend plan contact op te nemen met Rijkswaterstaat Noord-Nederland.

Voldoende

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing. Daarnaast is er op de Waddeneilanden vanuit *waterkwantiteits*beheer voor het lozen van water op oppervlaktewater een watervergunning nodig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Toename verhard oppervlak (paragraaf 4.3.6)

In paragraaf 4.3.6 staat achtergrondinformatie over de reden waarom toename van verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. De gebiedspecifieke compensatie zoals deze in paragraaf 4.3.6.2 van de Leidraad is opgenomen is niet van toepassing. Wij hanteren een compensatienorm van 10 %. Voor bebouwd gebied is de ondergrens van 200 m² van toepassing, in het buitengebied geldt een ondergrens van 1.500 m².

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 2.050 m². Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool wanneer u de verharding afkoppelt. Hierdoor belast u het oppervlaktewater extra. Om overlast te voorkomen adviseren wij in de meeste situaties om de toename verhard oppervlak te compenseren door nieuw oppervlaktewater aan te leggen.

Het voorliggende plangebied ligt in een gebied waarin wij geen oppervlaktewaterpeil beheren, ook is in het gebied geen oppervlaktewater aanwezig. Wij vragen in voorliggend geval daarom niet om compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Wel adviseren wij u om voorzieningen aan te leggen om het hemelwater op te vangen en te infiltreren in de ondergrond, bijvoorbeeld een wadi of grindkoffer. Hiermee kunt u voorkomen dat lokaal wateroverlast ontstaat.

Schoon

Schoonhouden – scheiden – zuiveren (paragraaf 4.4.6)

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat u voorkomt dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat u bouwt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afkoppelen en waterkwaliteit

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

Vervolg

Waterwet

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân. Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. De aanvraag voor een watervergunning of de melding kunt u ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag indienen via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Meer informatie

Mocht u vragen hebben over het wateradvies of wilt u verder overleggen over het plan, dan kunt u contact opnemen met mevrouw J.P. van der Kloet van ons waterschap. De in deze e-mail genoemde afdelingen en personen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs.

Manager Cluster Plannen

Wetterskip Fryslân

T 058 – 292 2222 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden | www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 16

Correspondentie Rijkswaterstaat



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

afschrift

Retouradres Postbus 2301 8901 JH Leeuwarden

RWS BEDRIJFSINFORMATIE

College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Terschelling
t.a.v. de FUMO
Postbus 14
8880 AA WEST-Terschelling

INGEKOMEN 18 JUNI 2015

Datum 17 juni 2015
Onderwerp Intrekking bezwaarschrift omgevingsvergunning Midsland
aan Zee 459a

Geacht college,

Op 1 augustus 2014 heb ik een bezwaarschrift tegen de van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een restaurant, met hotelappartementen op de locatie Midsland aan Zee 459a te Midsland, ingediend.

De reden voor het bezwaar was dat het restaurant met hotelappartementen in het voorgestelde tracé van de verruimde primaire waterkering komt te liggen. Hierover is in 2012 een Intentieverklaring¹ gesloten. Door nieuwbouw zou de stabiliteit van de waterkering, en daarmee de veiligheid van de bewoners van de daar gelegen zomerhuizen, in het geding kunnen komen. Van mijn kant is aangegeven dat in het geval de van rechtswege verleende vergunning door u in stand zou worden gelaten, het gewenst is een aantal voorwaarden in de vergunning op te nemen. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- De (toekomstige) kering mag door de voorgenomen bebouwing niet zwakker worden dan nu vanuit de berekeningen is aangetoond;
- De (toekomstige) bebouwing dient voor Rijkswaterstaat toetsbaar te blijven; het object mag de waterkering niet negatief beïnvloeden;
- Het bouwwerk in het duin (afslagzone) moet worden gefundeerd op palen;
- De extra zandonttrekkingen moeten worden gecompenseerd (totaal volume onttrekking + toeslag) en in het afslagprofiel beschikbaar zijn.

In de hoorzitting van 23 oktober 2014 heb ik mijn bezwaar mondeling toegelicht. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat het van belang is dat op basis van berekeningen en toetsing aan het vigerende kustbeleid en wetgeving moet worden aangetoond wat de precieze effecten op kustveiligheid zullen zijn en daarmee samenhangend het beheer en onderhoud. Op grond daarvan zou moeten worden bepaald of nadere voorwaarden noodzakelijk zijn en welke mogelijkheden er zijn voor inpassing van het hotel in het kustfundament en in of nabij de waterkering.

Vanaf september 2014 zijn wij met de aanvrager in overleg over de bouwplannen

Rijkswaterstaat Noord-Nederland

Zuidersingel 3
Leeuwarden
Postbus 2301
8901 JH Leeuwarden
T (058) 234 43 44
F (058) 234 41 23
www.rijkswaterstaat.nl

Contactpersoon

senior adviseur

T [redacted] rws.nl

Ons kenmerk
RWS-2015/26443

Uw kenmerk
EP/10489

Bijlage(n)
1

¹ Intentieverklaring van 20 oktober 2012 ondertekend door de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, de gemeenten Terschelling en Vlieland en de provincie Fryslân over het tracé van de ruime ligging van de primaire waterkeringen op Terschelling en Vlieland.

RWS BEDRIJFSINFORMATIE

Rijkswaterstaat Noord-
-Nederland

Ons kenmerk
RWS-2015/26443

en eventuele nadere voorwaarden aan de hand van berekeningen. Op grond van berekeningen is aangetoond dat de waterveiligheid niet in het geding is. In dit kader is met aanvrager afgesproken dat

- In het bouwplan geen kelder is voorzien;
- Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans en er geen zand van de bouwplaats wordt afgevoerd;
- Gezien het feit dat het hotel mogelijk in de toekomstige waterkering staat, er vanuit de Waterwet en de Beleidslijn Kust beperkingen aan het gebruik en beheer van het toekomstig hotel kunnen worden opgelegd. Deze beperkingen zijn er op gericht om de natuurlijke aanwas van de duinen niet te belemmeren.

Vergunningaanvrager (en erfpachter) heeft schriftelijk bevestigd deze voorwaarden niet bezwaarlijk te vinden. Ik verwijs u naar de bijgevoegde brief in de bijlage.

Vanuit het oogpunt van waterveiligheid en gezien bovengenoemde afspraken zie ik geen reden meer om het bezwaarschrift te handhaven.
Het bezwaarschrift trek ik dan ook in.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,
namens deze,
hoofdingenieur-directeur,
Rijkswaterstaat Noord-Nederland,

Jr.

in afschrift verzonden aan:

- Van Wijnen Recreatiebouw B.V., Postbus 200, 7400 AE DEVENTER
- Bewoners Zomerhuizen Midland, t.a.v. de heer ir. Puttenstein
7339 BD UGHELEN
- Staatsbosbeheer Terschelling, t.a.v. mevrouw Longway 8831 CM
TERSCHELLING-WEST.

2015-06-12-010

Van Wijnen Recreatiebouw B.V.
Visbystraat 5
Postbus 200
7400 AE Deventer
T 0570-69 06 60
F 0570-69 06 66
E recreatiebouw@vanwijnen.nl
www.vanwijnen.nl
KvK 38020306

Rijkswaterstaat Noord-Nederland
De heren Bert van der Meulen en Frans Maas
Postbus 2232
3500 GE UTRECHT

Onderwerp : Badpaviljoen Midsland
Referentie : KO/MdG/R15159
Datum : 11 juni 2015
E-mail : recreatiebouw@vanwijnen.nl

Geachte heren [REDACTED]

Wij hebben op 28 mei 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Terschelling voor de bouw van Badpaviljoen Midsland te Midsland aan Zee. Op 30 juni 2014 is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. De gemeente heeft daarop volgend de vergunning gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Rijkswaterstaat Noord-Nederland heeft bezwaar ingediend tegen deze vergunning, dit bevreemde ons omdat wij vooraf overleg hadden gehad met medewerkers van Rijkswaterstaat. Daarop volgend hebben wij contact met u gezocht en zijn wij vanaf september 2014 in gesprek over onze plannen en uw mogelijke bezwaren hiertegen. Na meerdere constructieve besprekingen heeft u geconcludeerd dat op grond van berekeningen nu is aangetoond dat de waterveiligheid niet in het geding is.

Wij hebben een aantal afspraken met elkaar gemaakt en hebben afgesproken deze middels dit schrijven vast te leggen. Rijkswaterstaat Noord-Nederland zal gelet op het feit dat de waterveiligheid niet in het geding is haar bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning intrekken.

De gemaakte afspraken zijn:

1. In het bouwplan is geen kelder voorzien, er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans, dit houdt in dat er geen zand van de bouwplaats wordt afgevoerd.
2. Het gebouw staat mogelijk in de toekomstige waterkering, dit zou dan beperkingen opleggen voor het gebruik en beheer van het toekomstig hotel. Die beperkingen zijn vooral gericht om een natuurlijke aanwas van de duinen niet te belemmeren.

Vergunninghouder en erfpachter zijn zich hiervan bewust en vinden dat geen bezwaar.

Ik vertrouw erop hiermee de afspraken juist te hebben verwoord.

Met vriendelijke groet

Van Wijnen Recreatiebouw B.V.

Directeur

Van:
Verzonden: maandag 9 maart 2015 16:34
Aan:
Onderwerp: situering badpaviljoen Midsland en primaire waterkering
Bijlagen: 20150226_HotelMidsland_A3_v0a.pdf

Goedemiddag familie

Donderdag j.l. tijdens de meedenkavond over primaire waterkering Terschelling heb ik u toegezegd de kaart te sturen met de lijn van de waterkering met daarin ingetekend de bouwplannen voor badpaviljoen Midsland aan Zee. Bij deze.

U moet zich nog wel realiseren dat dit nog niet de definitieve kaart is en dat er nog een detailuitwerking komt. Maar dit geeft een goede eerste indruk. We hebben tevens afgesproken dat we contact opnemen met u, nadat het College van B&W een uitspraak heeft gedaan over de ingediende bezwaren.

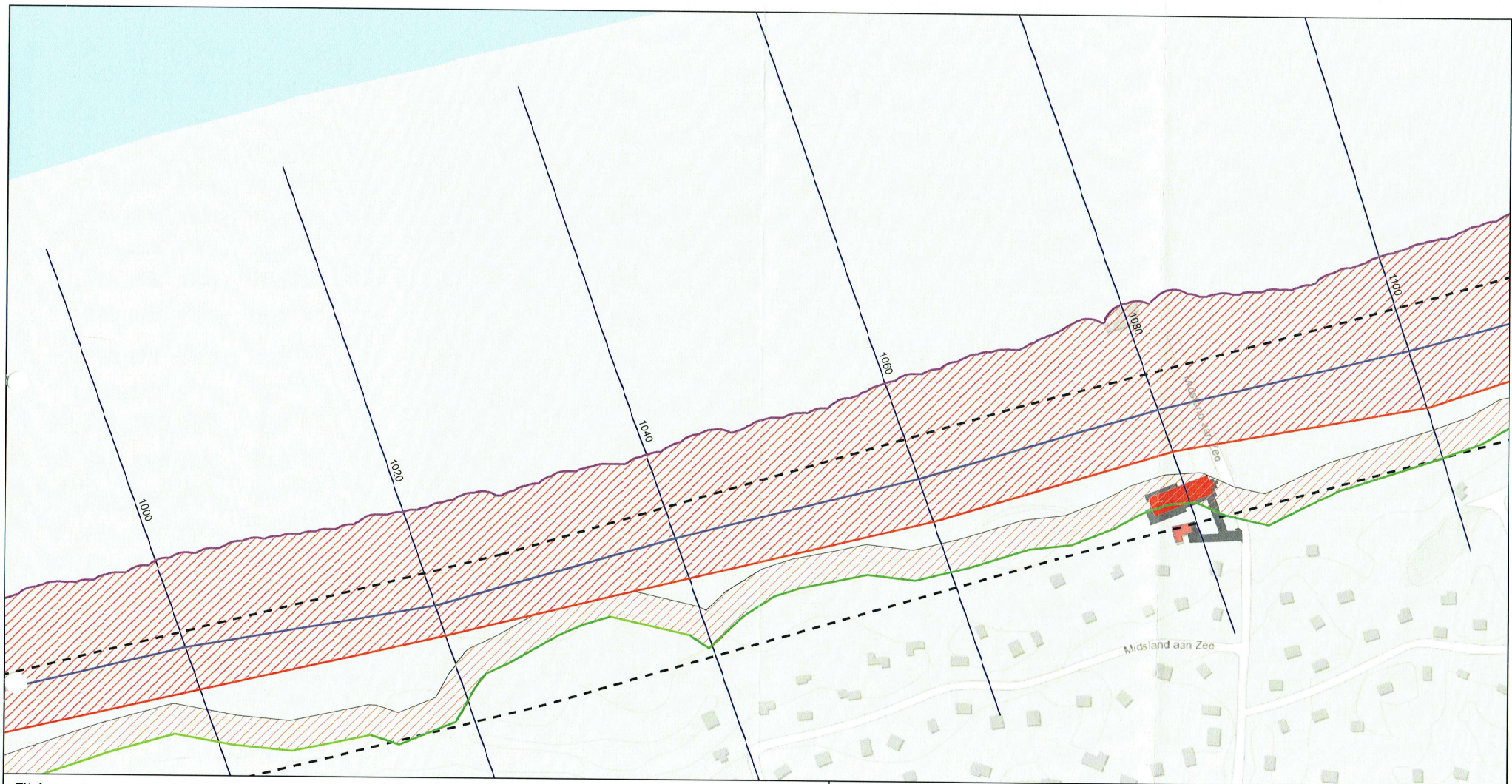
Met vriendelijke groet,

Projectmanager Verkenningen&Planstudies

.....
Netwerkontwikkeling en Visie
Rijkswaterstaat Noord Nederland

.....
M
be @rws.nl
www.rijkswaterstaat.nl

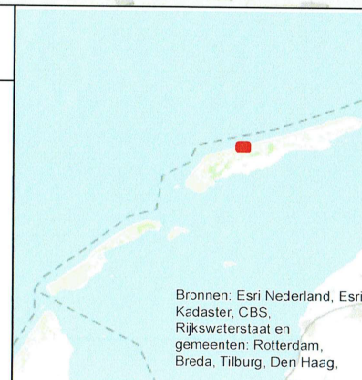
.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.
.....



Titel

Leggergrenzen Terschelling

- | | |
|--|-------------------------|
| Meest wenselijke dijkkringlijn stap 1 | Kernzone |
| Meest wenselijke dijkkringlijn stap 2 | bebouwing NIEUW |
| Zeewaartse grens kernzone | bebouwing bestaand |
| Landwaartse grens kernzone | bestrating / verharding |
| Landwaartse grens beschermingszone landzijde | |
| Voorkeurstracé | |



Project

Planstudie leggers waterkering Vlieland Terschelling

Opdrachtgever

Rijkswaterstaat

Kaartnr.	Datum	Versie	Auteur	Akkoord
14M3C41	26-1-2015	v0a		

Schaal 1:3.000 (A3)

Lievenses
infra water milieu

LievensesCSO Milieu B.V.
Regulierenring 6
3981 LB Bunnik

Bijlage 17 Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee



REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN BADHOTEL MIDSLAND AAN ZEE

13 juli 2022

INLEIDING

Het gemeentebestuur van Terschelling heeft op 26 september 2017 besloten toepassing te geven aan artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Coördinatieregeling Wro) voor de realisatie van het Badhotel Midsland aan Zee. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een badhotel en bijgebouw is op 5 november 2021 ter visie gelegd voor het indienen van zienswijzen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze Reactienota is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. De schriftelijke zienswijzen zijn in deze Reactienota vrijwel integraal overgenomen. De volledige inhoud van de zienswijzen is op het gemeentehuis in te zien.

Op 8 en 13 december 2021 hebben enkele overleggen met reclamanten plaatsgehad over de inhoud van het bestemmingsplan. Op 8 december 2021 is gesproken met [REDACTED] en op 13 december 2021 is gesproken met [REDACTED] en de [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Bij beide gesprekken was de wethouder, een behandelend ambtenaar en initiatiefnemer aanwezig. Van beide gesprekken is verslag gemaakt, welke verslagen als bijlage bij deze nota zijn gevoegd.

Gedurende de zienswijzenperiode is ook een bouwplan ontwikkeld met een lagere nokhoogte, 10.35 m i.p.v. 12.50 m. Dit plan is met enige aanpassingen positief bij de welstandscommissie ontvangen. Dat aangepaste bouwplan zal ook het bouwplan zijn dat na de bestemmingsplanprocedure als bouwplan zal worden vergund. In de bouwregels is de bouwhoogtebepaling hierop aangepast.

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen is allereerst de zienswijze weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte is in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Algemeen

In de verschillende zienswijzen worden door reclamanten gelijke gronden van bezwaar aangevoerd. Die algemene, telkens terugkomende onderwerpen zijn hier eerst in zijn algemeenheid van een reactie voorzien. Bij de specifieke behandeling van iedere zienswijze afzonderlijk wordt daarnaar verwezen. Waar nodig worden er dan nog specifiek zaken per zienswijze aan toegevoegd.

A.1 Afmeting gebouw, positionering in de omgeving, ruimtelijke impressies.

De afmetingen van het hoofdgebouw en het bebouwd grondoppervlak zijn ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit 1986. Enkel op ondergeschikte onderdelen en voor wat betreft de bouwhoogte zijn de bouwregels aangepast op het bouwplan. De gegeven maatvoeringen geven de ruimte om het ontwerp zoals dat voorligt inpasbaar te maken. Deze afmetingen zijn bij recht toegestaan. De mogelijkheid en intentie om hier een hotel te bouwen ligt hier al decennialang. Een ieder heeft kunnen voorzien dat een bouwplan van deze omvang op deze plek was te voorzien.

Het bestaande bijgebouw is op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan uit 1986 aanwezig, maar niet als zodanig bestemd. Het bijgebouw is daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Op grond van het overgangsrecht is volledige nieuwbouw niet toegelaten. In de plannen is wel bedacht om het bijgebouw weer als zodanig terug te laten keren om zoveel mogelijk bij het oorspronkelijke beeld aan te sluiten. Het bijgebouw is van ondergeschikte betekenis ten opzichte van het hoofdgebouw en in ruimtelijke zin, alsmede planologisch aanvaardbaar. De nieuwbouw komt ter vervanging op dezelfde locatie van het bestaande bijgebouw.

Voor het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen (met een bouwhoogte van 12,50 m) is een positief advies van welstandscommissie Hûs en Hiem d.d.18-04-2019 ontvangen. De welstandscommissie heeft daarbij ook de impact op de omgeving meegewogen in haar beoordeling. Van "horizonvervuiling" vanwege het uiterlijk aanzien van het bouwplan en de situering in de omgeving is op grond daarvan geen sprake.

Er is in navolging op de discussie omtrent de bouwhoogte en de invloed op de omgeving een alternatief bouwplan gemaakt om te kijken of er een lagere bouwhoogte realiseerbaar is en in hoeverre die ook aanvaardbaar is in het licht van het omgevingsbeeld. Met dat bouwplan wordt het hotel ruim 2 m lager. De welstandscommissie heeft eveneens positief geadviseerd omtrent dat bouwplan.

Er liggen nu derhalve twee bouwplannen met een bouwhoogteverschil van ruim 2 m, met beide een positief welstandsadvies. Er is met name gezien de vele zienswijzen die zich richten op de bouwhoogte en de impact van het hotel op de directe omgeving voor gekozen om uit te gaan van het bouwplan met een ruim 2 m lagere nokhoogte. Niet alleen wordt daarmee in zekere mate tegemoet gekomen aan de zienswijzen, maar een lagere nokhoogte is in relatie tot de ruimtelijke inpassing en de impact op het omgevingsbeeld ook een verbetering ten opzichte van het eerdere bouwplan, dat uitgaat van de maximale planologische mogelijkheden. In de regels van het bestemmingsplan zal de bouwhoogte op deze nieuwe hoogte worden afgestemd, zodat niet alsnog planologisch de ruimte blijft bestaan om de bouwhoogte alsnog te vergroten.

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin heeft een landschapsarchitect een landschapsvisie op papier gezet, die als zodanig onderdeel is van de plannen. Daarnaast is

er uitgebreid overleg geweest met Staatsbosbeheer over de inpassing van het gebouw in het terrein. Dit heeft onder andere geresulteerd in het verlagen van het Peil van 16.000+NAP naar 15.500+NAP, dat is gelijk aan het hoogste punt van de strandopgang. Tevens worden er duinen aangelegd tussen de parkeerplaats van het hotel en de strandopgang. Hiermee wordt het zicht op de geparkeerde auto's weggenomen. Afgesproken is dat medewerkers van Staatsbosbeheer tijdens de uitvoering meekijken bij de afronding van de terreinwerkzaamheden.

Met betrekking tot de vraag om meer tekeningen in drie dimensionaal te maken kan worden gesteld dat alle, bij wet voorgeschreven, tekeningen, berekeningen, rapporten, onderzoeken etc. nodig voor het opstellen van een bestemmingsplan en het aanvragen van een omgevingsvergunning bij dit plan zijn ingediend. Om een goede indruk te krijgen van de afmetingen en de hoogte heeft de initiatiefnemer de raadsleden van de gemeente Terschelling op locatie uitgenodigd en met een hoogwerker de hoogte van het gebouw zichtbaar gemaakt.

A.2 Verkeersveiligheid.

Momenteel is de strandopgang het gehele jaar gesloten voor alle verkeer met uitzondering van gebruikers van aanliggende percelen en voor voertuigen voor bevoorrading en de reinigingsdienst. Tussen 1 november en 1 april is het toegestaan voor terreinvoertuigen met een vergunning om op het strand te mogen rijden. Het gehele jaar wordt de strandopgang gebruikt voor wandelaars en fietsers, die boven op het laatste duin een parkeergelegenheid hebben.

Op verzoek van Rijkswaterstaat is er in 2014 een plan gemaakt om de strandopgang te wijzigen, zodanig dat er minder overlast van stuifzand zal zijn. Hierbij is tevens de mogelijkheid meegenomen om meer ruimte voor fietsers te maken en daarmee de veiligheid te verbeteren. Om dit alles mogelijk te maken moet er een grondruil plaatsvinden tussen de erfpachters van de kavels E 644 en E 1066. Beide hebben hun medewerking toegezegd. Afgesproken is deze werkzaamheden te combineren met de bouw van het hotel. De vergunning voor het verleggen van de strandopgang is verleend.

De gemeente heeft een onderzoeksbureau op het gebied van verkeersveiligheid ingeschakeld om een onderzoek te doen naar de verkeersveiligheid ter plaatse en de mogelijkheden te onderzoeken van scheiding van voetgangers en fietsers ten opzichte van alle gemotoriseerde verkeer. Daarnaast wordt gekeken naar mogelijkheden om de hoeveelheid verkeer op de strandopgang te verminderen.

Opgemerkt wordt dat initiatiefnemer slechts acht parkeerplaatsen op eigen terrein aanlegt en een slagboom plaatst voor de eigen parkeerplaats. Gasten van het hotel en bezoekers van het restaurant worden gestimuleerd om op het eiland gebruik te maken van het openbaar vervoer en/of de fiets. De gasten van het hotel worden, indien gewenst, opgehaald bij de haven en bij terugkeer weggebracht naar de haven met een elektrisch aangedreven busje van het hotel. Enkel mindervalide gasten wordt toegestaan te parkeren bij het hotel, zij krijgen hiervoor een pasje om de slagboom te bedienen. Bij het hotel wordt een ruimte voor fietsverhuur gerealiseerd.

De bevoorrading, de reinigingsdienst en ander verkeer ten behoeve van de exploitatie van het hotel gaat op in de bestaande verkeersactiviteiten die al ten behoeve van het strandpaviljoen en aanwonenden plaatsheeft. Er is daarmee geen sprake van een significante toename van verkeer op de strandopgang ten gevolge van de bouw van dit hotel.

A.3 Horecabeleid Terschelling

Dit bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn voor wat betreft de aanvaardbaarheid van de bouw van een hotel ter plaatse getoetst aan het "Horecabeleid Terschelling". Het horecabedrijf is al decennialang planologisch toegelaten en wordt binnen het beleid als bestaande locatie aangemerkt. Het horecabeleid stippelt vervolgens het beleid uit voor toekomstige ontwikkelingen. Binnen het beleid kan in beginsel geen afbreuk worden gedaan aan mogelijkheden waarin planologisch reeds is voorzien.

Er vindt ten opzichte van het geldende planologische recht wel een toename plaats van het aantal logiesplaatsen. Het bestemmingsplan is meer dan 30 jaar oud en kent een regeling die op basis van het toen geldende beleid is ingericht. In de afgelopen decennia is het horecabeleid meerdere malen gewijzigd en geactualiseerd aan de huidige feiten en omstandigheden. Dat heeft er onder meer toe geleid dat in vrijwel alle overige en recentere bestemmingsplannen op Terschelling voor de horecabedrijven niet langer een maximum aantal logiesplaatsen is gereguleerd. Het aantal wordt bepaald door de bouwruimte die op iedere locatie is en wordt gegeven. Het is aan ondernemers zelf om daarbinnen de meest wenselijke inrichting voor de exploitatie van het bedrijf te realiseren. Er wordt vanuit gegaan dat kwaliteit, de vraag van de gasten en de bouwtechnische vereisten voor logiesruimtes bepalend is voor een beperking van het aantal bedden per locatie. Voor badhotel Midsland aan Zee is in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan aangesloten bij die inmiddels gangbare planologische trend op Terschelling en het meest recente horecabeleid. Het loslaten van het maximum aantal logiesplaatsen, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, is de reden waarom er een afwijking en daarmee een nieuw bestemmingsplan nodig is. Als het aantal logiesplaatsen was gevolgd, dan had geen nieuw bestemmingsplan gemaakt hoeven te worden en had het bouwplan passend gemaakt kunnen worden binnen de geldende regeling, dan wel had daar met enkele minimale afwijking toepassing gegeven kunnen worden aan artikel 4 bijlage 2 Bor. Daarnaast gaat het recente horecabeleid uit van een categorie-indeling. Ook daarop is met het badhotel aangesloten om geen onderscheid te creëren vanuit een al decennia oud geldend systeem met de overige horecabedrijven op Terschelling. Om die reden wijkt de omschrijving van hetgeen nu wordt toegelaten in letterlijke zin iets af van het geldende bestemmingsplan, maar inhoudelijk leidt dat niet tot significante verschillen.

A.4 Natuurwaarden

In 2013 is door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau een ecologische beoordeling opgesteld over deze locatie. De eindconclusie is dat het plan kan worden uitgevoerd zonder strijdigheid met de Flora- en Faunawet.

In 2017 is het terrein drie keer bezocht door een ecooloog van Bügel Hajema Adviseurs bv en is er door dit bureau een rapportage opgesteld, Advies Natuurwaarden (bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan), welke is geactualiseerd op 13 maart 2019.

In augustus 2021 is door Zumkehr Ecologisch Adviesbureau een QuickScan uitgevoerd (bijlage 10 bij de toelichting op het bestemmingsplan). Hierin is nadrukkelijk vermeld dat de rugstreeppad niet op dit terrein voorkomt, evenals andere soorten die een speciale bescherming genieten in het kader van de Wet Natuurbescherming. Daarmee hebben deskundigen een onderzoek en beoordeling afgerond waarop dit initiatief is gebaseerd. Dat er op enig moment een pad wordt gezien, doet niet af aan de rechtmatigheid van de onderzoeken en de beoordeling en de relatie daarvan met de wettelijke bescherming. Tijdens de bouw mag niet in strijd met de NBwet worden gehandeld. Blijken er op dat moment beschermde soorten aanwezig te zijn, dan zal daar met toepassing van de benodigde landelijke protocollen in de bouw zorgvuldig mee om worden gegaan.

A.5 Stikstofdepositie

Voor het stikstofonderzoek heeft de initiatiefnemer stikstofdepositieberekeningen laten uitvoeren. Na langdurig overleg met de Provincie Friesland is een aanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming ingediend op 29 januari 2021. Hierop heeft de initiatiefnemer op 27 juli 2021 een Positieve Weigering van de provincie ontvangen. De conclusie van het bevoegd gezag is dat voor dit project geen vergunning nodig is. Daarmee mag initiatiefnemer er vanuit gaan dat het onderzoek juist en volledig is gebeurd en dat de aangeleverde gegevens hebben aangetoond dat er geen sprake is van significant negatieve effecten vanwege stikstof of anderszins activiteiten die leiden tot een vergunningplicht.

A.6 Waterveiligheid, primaire waterkering.

Nadat de initiatiefnemer de eerste plannen voor de bouw van het hotel in 2013 heeft voorgelegd bij Rijkswaterstaat en het overleg is voortgezet in 2014 en 2015, is door Rijkswaterstaat schriftelijk bevestigd op 17 juni 2015 dat op grond van berekeningen is aangetoond dat de waterveiligheid ten gevolge van de bouw van dit hotel niet in het geding is. Een en ander is opgenomen in bijlage 13 van het bestemmingsplan. Ook recent is hierover nog met Rijkswaterstaat gecommuniceerd met de vraag of zij dit standpunt nog altijd ondersteunen op basis van de meest recente regelgeving. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat hun standpunt onveranderd is. Rijkswaterstaat, als instantie voor de kustbescherming, geeft daarmee aan dat er geen strijd is met de kustveiligheid en het Kustpact. Het Kustpact is overigens niet ondertekend door de Waddeneilanden.

A.7 Lichthinder

Voordat tot uitvoering van de bouw wordt overgegaan zal de initiatiefnemer een lichtplanonderzoek laten uitvoeren, waarbij op basis van uitgangspunten zoals locatie, type armatuur, lichtsterkte de lichthinder wordt onderzocht. Daarbij zal het streven zijn de lichthinder zoveel mogelijk te beperken tot een acceptabel niveau, dit ter beoordeling van de gemeente Terschelling.

A.8. Cumulatie natuurwaarden met andere projecten

Een ontwikkeling moet meegenomen worden in een cumulatieonderzoek als deze een bepaalde mate van concreetheid heeft. Er dient bijvoorbeeld een besluit genomen te zijn of het moet duidelijk zijn dat er binnen afzienbare tijd uitvoering aan wordt gegeven. Daarnaast moeten er ook reële effecten zijn als gevolg van de ontwikkelingen die appellanten aanhalen en moeten ze vervolgens ook cumuleren met de effecten van het badhotel.

In een rapport van BIJ12 (uitvoeringsorganisatie gezamenlijke provincies) uit 2021 over de voortoets stond hierover op pagina 8 het volgende:

Uit artikel 6, lid 3, Hrl en artikel 2.7, lid 1 en lid 2, Wnb volgt dat moet worden beoordeeld of een plan of project zelfstandig of in combinatie met andere plannen of projecten (mogelijk) significante gevolgen kan hebben, dat wil zeggen gevaar kan opleveren voor het halen van de instandhoudingsdoelstellingen. In de cumulatie-toets moeten plannen en projecten worden betrokken waarvoor al wel toestemming is verleend, maar die nog niet (geheel) zijn uitgevoerd. Daarbij dient het effect op een gebied(en) van het plan of project dat voorligt gecombineerd te worden met de effecten van plannen of projecten die nog niet zijn uitgevoerd, maar wel een vastgestelde vergunning/toestemming hebben⁸. De effecten daarvan zijn, anders dan van reeds uitgevoerde projecten, nog niet verdisconteerd in de omgeving en dienen afzonderlijk in de beoordeling van mogelijke cumulatieve effecten te worden beschouwd.⁹

Duidelijk wordt dus dat een cumulatie-toets moet worden gedaan van plannen of projecten die nog niet zijn uitgevoerd, maar wel een vastgestelde vergunning/toestemming hebben. In de toelichting van de Europese Commissie op het begrip cumulatie worden ook “plannen of projecten die daadwerkelijk zijn voorgesteld” genoemd.

In 2020 is nog een uitspraak geweest over cumulatie bij het bestemmingsplan Wijk aan zee/Beverwijk (ECLI:NL:RVS:2020:683). Daarin werd door de Afdeling bevestigd dat de gevolgen van afgeronde plannen en projecten blijken de mededeling van de Europese Commissie van 21 november 2018 (C 2018, 7621) – gewoonlijk deel uitmaken van de uitgangssituatie van het relevante Natura 2000-gebied. In de zienswijzen gaat het niet over afgeronde projecten.

In de zienswijzen wordt gesproken over de volgende mogelijke cumulerende ontwikkelingen: Punthoofd, bunkerdoorp en de aanleg van een nieuw fietspad. Van een fietspad is inmiddels geen sprake meer en het bunkerdoorp is nog in een pril stadium van ontwikkeling, terwijl Punthoofd een bestaande situatie betreft waarbij door middel van sloop en nieuwbouw een

levensvatbare voorziening ontstaat. Deze ontwikkelingen zijn alle later bekend dan het badhotel, dus moet het badhotel meegenomen worden in het cumulerende onderzoek van deze ontwikkelingen.

Specifiek

Hierna worden de afzonderlijke zienswijzen aangehaald en van een reactie en voorstel voorzien.

1. Reclamant 1, provincie Fryslân

Zienswijze ruimtelijke kwaliteit

De zienswijze heeft betrekking op het ontbreken van een goede landschappelijke en cultuurhistorische analyse van het gebied ook in relatie met bestaande omgevingskwaliteiten zoals de recreatiewoningen en het strandpaviljoen. Hierbij wordt gedacht aan een analyse van het gebied, een beoordeling van de zichtlijnen maar ook kijkend naar de massa's ten opzichte van omgevingskwaliteiten. Ook wordt geconstateerd dat de bouwaanvraag met bijbehorende bouwtekeningen niet zijn gepubliceerd bij het ontwerpbestemmingsplan. De provincie ziet dan ook graag een ruimtelijke analyse van het gebied die de afwegingen en het ontwerpend onderzoek mogelijk maken. De provincie doet de suggestie om dit via het proces van een omgevingstafel te organiseren.

Reactie

Verwijzend naar de algemene reactie onder A1 kan hier nogmaals worden benadrukt dat er invulling wordt gegeven aan een bestaand planologisch recht. Op deze locatie heeft ooit een hotel gestaan. Dat recht is altijd blijven bestaan en in bestemmingsplannen blijvend vastgelegd. Er wordt niet een nieuwe locatie belegd met een bouwrecht. Er is sprake van een locatie waar in planologische zin een hotel staat. In de opeenvolgende bestemmingsplannen is voortdurend door de raad vastgesteld dat de bouw van een hotel op deze locatie passend en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat is het uitgangspunt op grond waarvan het planologisch recht in stand is gehouden. De analyse daarvoor heeft tijden terug plaatsgevonden en is blijvend van toepassing, met name nu geconstateerd kan worden dat met enige aanpassing dit initiatief ook bij recht zonder enige afweging vergund had kunnen worden. Omdat er op onderdelen wordt afgeweken van de geldende regeling, met name voor wat betreft het gebruik, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dat bestemmingsplan wordt veel onderzoek gedaan dat nodig is om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. Onderdeel daarvan is ook een landschappelijke analyse, een nauwe samenwerking met Staatsbosbeheer en de gemeente en een beschrijving in de toelichting op het bestemmingsplan over de wijze waarop het plan zich verhoudt tot alle omgevingsaspecten. Daarmee ligt er een volledige ruimtelijke analyse die niet over hoeft te worden gedaan in het licht van de komende Omgevingswet en daarvoor het vrijblijvende alternatief van een omgevingstafel in te zetten.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Ecologie

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat de Verklaring van geen bedenkingen die Gedeputeerde Staten in 2018 hebben afgegeven wordt benut voor het onderdeel ecologie en stikstof. Geconstateerd wordt dat de Verklaring van geen bedenkingen, gezien de PAS-uitspraak, niet meer kan worden benut, als onderbouwing voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De locatie is gelegen nabij een Natura 2000-gebied en hiervoor is een analyse opgesteld. Daarnaast is er opnieuw gekeken naar de stikstofbeoordeling. In de nieuwe stikstofbeoordeling (d.d. 10 juni 2021) is een AERIUS-berekening opgenomen voor dit initiatief. Verzocht wordt om contact op te nemen met de dienst over het aanvragen van

een Wet natuurbeschermingsvergunning voor dit initiatief. Op basis van het ecologische analyse moet worden geconstateerd dat deze onderwerpen niet op de juiste manier zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Reactie

Zie A.4. en A.5. In intensieve samenspraak met de provincie zelf is geconstateerd dat er geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is en dat het initiatief vanuit de NBwet toegelaten kan worden. Er vindt vanuit het initiatief geen significant negatief effect plaats op de waarden en kwaliteiten van de Natura 2000 gebieden.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De brief van de provincie waarin zij hebben aangegeven dat er geen vergunning noodzakelijk is, is volledigheidshalve aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Reclamant 2, Stichting Ons Schellingerland

Zienswijze Coördinatieregeling

De coördinatieregeling is bij besluit van 26 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. De aanleiding tot het vaststellen van de coördinatieregeling was gelegen in het feit dat de rechtbank op 14 april 2017 beroepen tegen het eerste bouwplan gegrond heeft verklaard en daarbij heeft overwogen dat een nieuw besluit diende te worden genomen op de aanvraag. Hierbij zou toepassing moeten worden gegeven aan artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van het onderhavige artikel 6. Met andere woorden, het coördinatiebesluit uit 2017 was bedoeld om mede op de gewijzigde aanvraag te beslissen en niet op het onderhavige ontwerpbestemmingplan en omgevingsvergunning hetgeen immers een nieuwe aanvraag betreft. De conclusie moet dan ook luiden dat ten onrechte gebruik wordt gemaakt van een coördinatiebesluit uit 2017. In een vergelijkbaar geval, de Manege Hoorn, heeft de Raad het toepassen van een coördinatieregeling afgewezen, onder meer omdat de rechtsbescherming in het geding komt. Gelet op deze bovengenoemde omstandigheden dient een nieuw coördinatiebesluit te worden genomen.

Reactie

De gemeenteraad heeft in 2017 het besluit genomen om in geval van het badhotel toepassing te geven aan de coördinatieregeling. De raad heeft dat besluit niet op enigerlei moment ingetrokken of gewijzigd. Vandaar dat dit formele besluit nog altijd binnen de procedure van kracht is en kan worden toegepast. Dat besluit wil niet meer zeggen dan dat de bestemmingsplanprocedure en de procedure voor verlening van de omgevingsvergunning gezamenlijk oplopen. Het besluit behelst geen inhoudelijk standpunt. Inhoudelijk heeft de raad op 15 september 2021 ingestemd met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan en heeft op die datum besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de procedure.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Kustpact

De plannen zijn in strijd met het Kustpact dat in 2017 door onder andere gemeentes is vastgesteld. S.O.S. moet constateren dat de nu voorgenomen recreatieve bebouwing langs de Noordzeekust van Terschelling in strijd is met de afspraken die zijn gemaakt in het Kustpact. Immers, het hotel, bestaande uit 3 verdiepingen met een bouwhoogte van 12,5 meter zal hoog uitsteken boven het duingebied en op grote afstand zichtbaar zijn.

Reactie

Zie A.1. en A.6. Het hotel met een hoogte van 12,5 m is planologisch op deze plek al die tijd aanwezig geweest. Met het aangepaste bouwplan komt er nu een hotel met een hoogte van 10,35 m. En vanuit Rijkswaterstaat is meegedeeld dat er geen strijd is met het Kustpact. De gemeente onderschrijft deze conclusie.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Natuurnetwerk Nederland

S.O.S. constateert dat de voorgenomen bouw op gespannen voet staat met het Barro, dat op 27 mei 2020 is geactualiseerd. Een toetsing geeft aan dat er geen significantie aantasting plaats vindt van het Natuurnetwerk, maar dat wordt door S.O.S. betwist. Het is evident dat realisering van het hotelplan een grote aantasting betekent van de natuurwaarden.

Reactie

De natuurwaarden zijn ter plaatse uitvoerig onderzocht. Op twee momenten is onderzoek gedaan waaruit is gebleken dat er geen zodanige natuurwaarden ter plaatse aanwezig zijn, die de bouw van het hotel in de weg staan. S.O.S. betwist die onderzoeken van deskundigen, maar geeft daarvoor geen inhoudelijke argumentatie ofwel een tegenadvies van een deskundige. De gemeente volgt daarom de gedane onderzoeken en de daarin getrokken conclusies. Datzelfde geldt voor de constatering dat het plan in strijd is met het Barro. Reclamant geeft daarvoor geen inhoudelijke argumenten, zodat er voor de gemeente, in aanvulling op hetgeen in de toelichting op het bestemmingsplan is geschreven, geen aanleiding is hier verder op in te gaan.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze afbakening terrein

De initiatiefnemer heeft het erfpachtterrein afgebakend en heeft daarbij mogelijk een gedeelte van het terrein "ingepikt". Voor vaststelling van het betreffende terrein zou de kadastrale grens van het erfpachtterrein eerst precies moeten worden vastgesteld, waarbij expliciet moet worden aangegeven dat het bouwvlak voor het nieuwe hotel geheel binnen de erfpachtgrens ligt en niet daarbuiten op grond in het bezit van andere overheidsorganisaties zoals Rijkswaterstaat/Domeinen. Ook moet de vraag worden beantwoord of de kadastrale grens wel overeenkomt met de grenzen vermeld in het bestemmingsplan.

Reactie

Voordat de bouw aanvangt, zal de gemeente de grens van het bouwvlak in het terrein uitzetten. Hierbij wordt tevens het Peil vastgelegd in het terrein. Bij het ontwerpen van het gebouw is op de tekentafel rekening gehouden met de grenzen van het bouwvlak, alsmede met de kadastrale grenzen. Er zal daarom geen sprake zijn van bouw op andermans gronden.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze behoefte aan hotel

S.O.S. betwist dat er behoefte bestaat aan een hotel. S.O.S. meent dat Terschelling over meer dan voldoende logiesmogelijkheden beschikt. In de Toekomstvisie 25 van de

gemeente is overwogen dat de Terschellinger kernwaarde 'authenticiteit' vraagt om ontwikkelingen op Terschelling die passen bij de schaal van de omgeving. Vernieuwing en kwaliteitsverbetering leggen mogelijk een grotere claim op de beschikbare ruimte. Dit is een wankel evenwicht waar de juiste balans in gevonden moet worden. Nieuwe horecabedrijven zijn in principe niet toegestaan. Maar aan bedrijven die horeca als ondergeschikte nevenactiviteit wensen wordt ruimte geboden. Echter, het gaat niet om ondergeschikte horeca, maar om een restaurant met 80 plaatsen, waar de appartementen plaats bieden voor 54 bedden. Dat maakt dat de Horeca als dominant moet worden aangemerkt en dus in strijd is met de Toekomstvisie. In het vigerend bestemmingsplan is al passend gebruik opgenomen met maximaal aantal van 30 logiesplaatsen. Nu wordt voorgesteld om voor 54 personen logies aan te bieden met een restaurant voor 80 personen, hetgeen voor S.O.S. onaanvaardbaar is.

Reactie

Op het moment dat de Toekomstvisie is geschreven, was de onderhavige hotellocatie al een decennialang bekend bestaand gegeven, dat als zodanig ook al die tijd in planologische en juridische zin in bestemmingsplannen was vastgelegd. Alle uitspraken die in de Toekomstvisie zijn gedaan, hebben dan ook raakvlakken met onderhavige locatie als zijnde een bestaande locatie. Er is geen sprake van een nieuw horecabedrijf. Voorts wordt verwezen naar A.3.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze horecabeleid

De toelichting bevat de stelling dat er op dit moment een globaal evenwicht is tussen het aantal horecabedrijven en de druk die de aanwezigheid van horeca geeft op het woon- en leefklimaat en de natuur. Ook de ruimtelijke spreiding van de horeca sluit goed aan op de ruimtelijke en functionele zonering van Terschelling (Structuurplan Terschelling voorbij 2000). Gekozen wordt daarom om het aantal horecabedrijven als geheel niet te laten groeien. In een bijzondere situatie kan van dit principe worden afgezien, bijvoorbeeld bij een zeer bijzondere functie of een zeer bijzonder gebouw op een speciale locatie, en als dit ruimtelijk goed inpasbaar is. S.O.S. meent dat er geen sprake is van een zeer bijzondere functie of een zeer bijzonder gebouw op een speciale locatie en is niet goed ruimtelijk inpasbaar. S.O.S. wijst daarbij op het nabij gelegen Hotel Paal 8 dat een soortgelijke functie kent, maar al jaren wordt geplaagd door exploitatieverliezen. Dat maakt dat het aantal thans bestaande horecabedrijven niet moet groeien en realisering van het onderhavige bouwplan in strijd is met het Horecabeleid.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie hiervoor en onder A.3.. Nogmaals zij gezegd dat hier geen sprake is van een nieuwe horecalocatie en dat de locatie binnen het meest recente horecabeleid aanwezig is als een bestaande locatie. Die bestaande locatie is binnen het beleid mee geëvolueerd in de ontwikkeling van dat beleid in relatie tot de wijze waarop dat in bestemmingsplannen is vastgelegd, zoals het niet langer per locatie vastleggen van het aantal gasten of bedden, het werken met een categorie-indeling, en dergelijke. Daarmee is er in planologische zin sprake van beleidsmatige verschuivingen die geringe veranderingen met zich mee hebben gebracht ten opzichte van het meer dan 30 jaar oude, geldende bestemmingsplan. Die veranderingen passen binnen het beleid, omdat ze daar juist op zijn afgestemd.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze natuurwaardenonderzoek

Omdat de uitgevoerde veldbezoeken volgens de toelichting in 2017 plaatsvonden, is in 2021 nog een actualisatie geweest in de vorm van een Quick scan. Deze Quick scan leidt tot de volgende conclusie. Omdat op het perceel geen soorten voorkomen met een speciale bescherming van de Wet Natuurbescherming en de zorgplicht geen extra eisen stelt aangaande de voorkomende algemene soorten op het perceel, is voor de bouw van het badhotel de aanvraag van een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor de soortenbescherming bij de Provincie Fryslân niet nodig. S.O.S. meent dat een quickscan niet voldoende is op tot een actualisatie te komen. Gebleken is dat ter plaatse de gele zandhagedis voorkomt die speciale bescherming geniet op grond van de Wet natuurbescherming en dat derhalve een ontheffing van de Wnb noodzakelijk is. Daarbij dient ook in ogenschouw te worden genomen, dat op het Noordzeestrand ten westen en oosten van de strandovergang een aanzienlijke strook met embryonale duinen tot ontwikkeling is gekomen met verdere ontwikkeling van groene stranden. Geconstateerd is dat in 2021 de kleine plevier heeft gebroed, waardoor het aannemelijk is dat ook de bontbekplevier aldaar broedt of zal broeden. Voorts is het effect van toename van de toeristische druk door de bouw van het hotel op deze strook niet goed onderzocht. Ook speelt inmiddels de voorgenomen ontwikkeling van het Punthoofd en bunkerdorp inclusief het aanleggen van een nieuw fietspad. Het voorkeustraject van dit fietspad komt op de strandovergang van Midsland aan Zee precies uit tegenover de bouwlocatie. Beide projecten komen daarmee in elkaars vaarwater. Voorts komen bij realisering van beide projecten in korte tijd veel nieuwe verhuurobjecten in een betrekkelijk klein gebied tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Natura2000 vereist dat er een cumulatietoets wordt opgesteld waarin de effecten van beide projecten samen worden geanalyseerd. Een dergelijke toets is niet opgesteld en dat is van groot belang nu het beoogde fietspad hoe dan ook zal leiden tot toename van de toeristische druk op de in ontwikkeling zijnde groene stranden tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee.

Reactie

Zie A.4. Voor cumulatie, zie A.8.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Een argument om medewerking te verlenen aan het bouwplan wordt ontleend aan verkregen rechten in het verleden. Echter, sinds 1986 is geen gebruik gemaakt van deze rechten en kunnen derhalve als verjaard worden beschouwd. Gelet op de aandacht die het gebied heeft gekregen op grond van de Wnb, het Kustpact e.d. had het in de rede gelegen om het Badhotel weg te bestemmen en zo in overeenstemming te brengen met rijks- en provinciaal beleid gericht op bescherming van de kuststrook en duinlandschap.

Reactie

In de planologie bestaat het fenomeen van verjaring niet. Zolang een recht binnen een bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat recht. De veranderende regelgeving die door reclamanten wordt genoemd, is voor de gemeenteraad geen reden geweest het planologisch recht weg te bestemmen en/of in strijd te achten met een goede ruimtelijke ordening. In de Beheersverordening is het recht uit 1986 gecontinueerd. Die Beheersverordening is weliswaar niet langer voor dit perceel van kracht, maar op democratische wijze is besloten om het recht niet weg te nemen. Ook het feit dat er lange tijd geen gebruik van is gemaakt, is geen reden geweest om het recht weg te nemen. Met andere woorden mag worden geconcludeerd dat de gemeenteraad al die jaren de intentie heeft gehad dat op deze plek vanuit het historisch perspectief opnieuw een hotel gebouwd mag worden.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3, Stichting Duinbehoud

Zienswijzen

- a) De gemeente beargumenteert het verlenen van medewerking aan het opnemen van een Badhotel in het bestemmingsplan aan planologische rechten uit het verleden. Vastgesteld moet echter worden, dat gedurende meer dan 25 jaar (1986-2013) geen gebruik is gemaakt van die planologische rechten. De gemeente had er op grond van deze (inmiddels verjaarde?) rechten ook voor kunnen kiezen om het Badhotel uit het bestemmingsplan 1986 weg te bestemmen. Dat zou meer recht doen aan het rijks- en provinciaal beleid voor de bescherming van het kustlandschap en het tegengaan van bebouwing in de duinen.
- b) Ten aanzien van de omvang en exploitatie van het Badhotel moet worden opgemerkt, dat het huidige plan een forse uitbreiding is ten opzichte van het bestemmingsplan uit 1986. In het bestemmingsplan 1986 was sprake van een restaurant-hotel met beperkte logies mogelijkheden. Als passend gebruik werd een maximum aantal van 30 bezoekers genoemd. Het huidige voorstel geeft ruimte aan logies voor 52 bezoekers. Dit is een forse en niet wenselijke uitbreiding van het bestemmingsplan uit 1986.
- c) Ten aanzien van het hotel in de duinen van Midsland aan Zee moet worden geconstateerd, dat dit hotel van drie verdiepingen hoog een ernstige inbreuk maakt op het kustlandschap. Het hotel met een bouwhoogte van 12,5 meter zal hoog uitsteken boven het duingebied en op grote afstand zichtbaar zijn. De landschappelijke rust van het duinlandschap zal er ernstig door worden verstoord. Deze aantasting van het kustlandschap is in strijd met de afspraken uit het (landelijk) Kustpact, zoals ook is vastgelegd in de NOVI.
- d) In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan in paragraaf 2.2.3 "landschappelijke inpassing" blijft onvermeld, dat de bouw van het Badhotel een forse inbreuk maakt op het kustlandschap. Zowel vanaf het strand als vanuit de duinen zal het Badhotel vanwege het bouwvolume en de grote bouwhoogte vanaf grote afstand zichtbaar zijn en het huidige duinlandschap verstoren. Hiermee voldoet het bestemmingsplan niet aan de vereiste zoals gesteld in de overlegreactie van de provincie Fryslân en is het bestemmingsplan tevens in strijd met de regels van de Barro.
- e) Ten aanzien van het hotel kan ook de vraag worden gesteld of er op een juiste wijze is getoetst aan het Barro. Dit Barro is op 27 mei 2020 geactualiseerd op grond van de afspraken die tussen de verschillende overheden zijn gemaakt en zijn vastgelegd in het Kustpact van 2017. Nieuw in dit Barro van 27 mei 2020 is een toetsing van de voorgenomen recreatieve bebouwing aan de kernkwaliteiten van het kustfundament (artikel 7.1). Uit de stukken blijkt niet, dat deze toetsing is uitgevoerd.
- f) Uit bijlage 3 bij de toelichting (de landschappelijke inpassing) blijkt op geen enkele wijze, dat het Badhotel is ingepast in het duinlandschap. Het Badhotel steek duidelijk zichtbaar boven het duinlandschap uit en er zijn aan de voorzijde en achterzijde van het Badhotel geen pogingen gedaan om het bouwwerk in te passen in het duinlandschap.
- g) Ten aanzien van het Badhotel in de duinen van Midsland aan Zee moet tevens worden geconstateerd, dat dit grotendeels wordt gebouwd binnen het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Uit de stukken die ter inzage zijn gelegd blijkt niet, dat dit verlies van een (significant) oppervlakte natuurgebied elders wordt gecompenseerd. Dit is in strijd met het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân 2014. De stellingname dat het verlies van een x aantal vierkante meter NNN niet significant zou zijn wordt in de stukken die ter inzage zijn gelegd niet onderbouwd. En strikt genomen is het verlies van een x aantal vierkante meters goed en exact meetbaar, en dus wel degelijk significant.

- h) Onduidelijk is waarom artikel 10 “algemene afwijkingsregel” is opgenomen in dit ontwerp bestemmingsplan. Het betreft hier immers een gecoördineerde besluitvorming voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Hierbij zou je veronderstellen, dat beide procedures ook inhoudelijk goed op elkaar zijn afgestemd en er derhalve geen enkele argumentatie is te geven voor het opnemen van een algemene afwijkingsregel op basis waarvan in de omgevingsvergunning 10% kan worden afgeweken van de maatvoering in het bestemmingsplan. Hierbij het verzoek om artikel 10 te schrappen.
- i) Ditzelfde geldt voor artikel 12.1 lid 2 (overgangsrecht bouwwerken). Het is onduidelijk met welke argumentatie in dit bestemmingsplan al ruimte wordt geboden om in de toekomst een omgevingsvergunning te kunnen afgeven waarbij de inhoud van het bouwwerk met 10% wordt vergroot. Door de coördinatie zijn bestemmingsplan en omgevingsvergunning immers 1 op 1 op elkaar afgestemd. Hierbij het verzoek om artikel 12.1 lid 2 te schrappen.

Reactie

- a) In de planologie bestaat het fenomeen van verjaring niet. Zolang een recht binnen een bestemmingsplan is opgenomen, geldt dat recht. De veranderende regelgeving die door reclamanten wordt genoemd, is voor de gemeenteraad geen reden geweest het planologisch recht weg te bestemmen en/of in strijd te achten met een goede ruimtelijke ordening. In de Beheersverordening is het recht uit 1986 gecontinueerd. Die Beheersverordening is weliswaar niet langer voor dit perceel van kracht, maar op democratische wijze is besloten om het recht niet weg te nemen. Ook het feit dat er lange tijd geen gebruik van is gemaakt, is geen reden geweest om het recht weg te nemen. Met andere woorden mag worden geconcludeerd dat de gemeenteraad al die jaren de intentie heeft gehad dat op deze plek vanuit het historisch perspectief opnieuw een hotel gebouwd mag worden.
- b) Zie A.3.
- c) Zie A.1.
- d) Zie A.1. Aanvullend kan worden gesteld dat zowel vanuit de provincie als vanuit het Rijk de zienswijze van reclamant niet wordt ondersteund. Als er sprake zou zijn geweest van strijd met provinciaal of rijksbeleid, dan had de provincie en/of het Rijk dat in een zienswijze kenbaar gemaakt. Daar is geen sprake van.
- e) Zie A.6. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor de kustveiligheid en beheerder van het kustfundament. Met Rijkswaterstaat is de ontwikkeling voortdurend besproken. Rijkswaterstaat heeft meerdere malen aangegeven dat er geen bezwaren zijn vanuit het kustfundament of dat er anderszins beletselen zijn die voortvloeien uit de bescherming die in het Barro is geregeld.
- f) Inpassing wil niet zeggen dat alles aan het zicht wordt onttrokken. De historische plekken boven op de duinen functioneren als landmarks, die juist zichtbaar mogen zijn. De landschappelijke inpassing ziet om die reden meer op de inpassing in het duingebied. Dat is mede ook in overleg met Staatsbosbeheer gebeurt. De deskundigheid die daarbij is betrokken en de wijze waarop dat in bijlage 3 is weergegeven, wordt door de gemeente niet in twijfel getrokken.
- g) De locatie van het hotel is sinds jaar en dag in planologische en beleidsmatige zin een bestaande locatie. Dat geldt ook voor het NNN. De provincie is beheerder van het NNN. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie. Als er strijd was geweest met de regels van het NNN en/of met de provinciale verordening, dan had de provincie dat zonder meer ingebracht bij het opstellen van dit bestemmingsplan. De provincie heeft aangegeven dat het plan in relatie tot de NNN geen strijdigheden oplevert. Om die reden is er voor de gemeente geen reden te twifelen aan de overeenstemming van dit plan met de regels en uitgangspunten van het NNN.
- h) Artikel 10 is een standaardbepaling die in vrijwel alle bestemmingsplannen wordt opgenomen. Een bestemmingsplan heeft een minimale werkingsduur van 10 jaar. Als het hotel er straks staat, vormt het bestemmingsplan het planologisch kader waarbinnen de regels voor de komende jaren voor het hotel zijn vastgelegd. Een bestemmingsplan moet

daarbij enige flexibiliteit toelaten om zaken aan te kunnen passen mocht daartoe aanleiding zijn. Om die reden wordt deze flexibiliteitsbepaling in bestemmingsplannen opgenomen. Het is nog altijd een afwijkingsbevoegdheid, dus er is geen verplichting om de bevoegdheid ook toe te passen. Dat waarborgt dat de bepaling alleen in uitzonderlijke situatie kan worden toegepast.

- i) Ook het overgangsrecht is een standaardbepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening. Die bepaling heeft in dit kader niet veel betekenis, omdat er nu nog geen gebouw staat. Het overgangsrecht heeft geen betekenis voor het nieuw te bouwen hotel, omdat de bepaling daarop geen betrekking heeft.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Reclamant 4, Vereniging van Belangen van Midsland

Zienswijze hoofdstuk 2, de bestemmingsregel artikel 3.1, horeca categorie 4 en artikel 3.3, de specifieke gebruiksregels die het strijdig gebruik van deze bestemming beschrijven.

De specifieke gebruiksregels voor de bestemming horeca categorie 4, logies met drank - en maaltijdverstrekking ook aan derden, in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee 459A, begrenst het aantal kamers of onzelfstandige hotelappartementen en bedden c.q. hotelgasten niet. Het ontwerpbestemmingsplan maakt aldus een onbeperkt aantal hotelkamers, onzelfstandige appartementen of slaapzalen voor een onbeperkt aantal hotelgasten mogelijk. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 zijn de logiesmogelijkheden in het voorliggende ontwerp- bestemmingsplan onbeperkt verruimd. De gevolgen voor de omgeving van deze verruiming van logiesmogelijkheden zijn door het ontbreken van een maximering van het aantal logies ongewis. Deugdelijk, onafhankelijk onderzoek ernaar ontbreekt.

Reactie

Zie A3. Er is geen onbeperkt aantal gasten mogelijk. Er is alleen geen exact aantal gasten vastgelegd, overeenkomstig het meest recente beleid en de planologische vertaling daarvan op Terschelling. De bouwruimte in het bestemmingsplan en de minimale bouwtechnische eisen die aan verblijfsruimtes worden toegekend, bepalen wat er maximaal mogelijk is. Dat er in vergelijking met het plan uit 1986 sprake is van een verruiming van het aantal gasten dat aanwezig zal zijn, is in het bestemmingsplan uitvoerig beschreven en aangetoond dat dit ruimtelijk en planologisch geen bezwaren oplevert.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten; artikel 4.8, Verkeer en parkeren

Hoofdstuk 4 artikel 8 gaat er vanuit dat de huidige inrichting van de wegen van en naar Midsland aan Zee voldoende is om het verkeer te verwerken dat het gevolg is van dit plan.

Deze aanname is onterecht. De gevolgen voor het verkeer als gevolg van dit plan zijn onvoorspelbaar, omdat het ontwerpbestemmingsplan noch het aantal kamers of onzelfstandige hotelappartementen, noch het aantal hotelgasten begrenst.

Zeker is wel dat het realiseren en het functioneren van dit plan zullen bijdragen aan de verkeersbewegingen op het duin. Er ontbreekt een onderzoek naar de cumulatie van verkeerseffecten door het realiseren van andere ruimtelijke plannen in dit gebied, met name het plan voor een fietspad langs/door de Margotstelling en de ontsluiting en ontwikkeling van het hotel Punthoofd langs dit pad. De Vereniging van Belangen van Midsland aan Zee heeft

de steeds grotere zorgen over de verkeersveiligheid op de strandovergang meermaals onder de aandacht van de gemeente Terschelling gebracht.

Voorts is er in hoofdstuk 4, artikel 8, geen rekening gehouden met de fluctuaties in de verkeersbewegingen als gevolg van de seizoenen, het verkeer op de strandovergang tijdens het winterseizoen (strand-rijden) en het zomerseizoen (badgasten). Het bezwaar richt zich tegen de wijze waarop de verkeerseffecten van dit plan worden geraamd, omdat deugdelijk onderzoek naar de huidige situatie, de effecten daarop door de onbegrensde mogelijkheden die dit ontwerpbestemmingsplan biedt en het realiseren en functioneren van het badhotel, evenals onderzoek naar de verkeerseffecten als gevolg van de ontsluiting van het Punthoofd via de Margotstelling in de nabije toekomst en het effect van seizoens-fluctuaties in het reguliere gebruik van de strandovergang van Midsland aan Zee ontbreekt.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie hiervoor daar waar het over de onbegrensde mogelijkheden gaat. Voor de verkeersaspecten wordt verwezen naar A.2. Daaruit blijkt dat de gemeente wel degelijk actie heeft ondernomen en dat er de nodige veranderingen bij de strandovergang gerealiseerd gaan worden ter bevordering van de veiligheid van de gebruikers.

De ontsluiting van het Punthoofd vindt plaats via Badweg Formerum. Het aanleggen van een fietspad is inmiddels niet langer aan de orde. De vrije betreedbaarheid van het gebied verandert niet. Voor cumulatie zie verder A.8.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 5

Zienswijze

In 1978 heeft Dhr. Rijk reeds een verzoek gedaan voor de bouw van het badhotel. Ook toen al deed dit verzoek erg veel stof opwaaien en uiteindelijk leidde dit na uitspraken van Gedeputeerde Staten en de Kroon (09-01-1985) tot de Correctieve herziening ex art. 30 W. van het bestemmingsplan Midsland aan Zee Code 85-64-04/ 23-08-85 en het nu vigerende bestemmingsplan uit 1986. De Kroon heeft uitspraken gedaan omtrent de te stellen eisen aan het ontwerp en deze zijn verwoord in artikel 6 van bovengenoemd document. Dit betreft zowel eisen aan de bouw als aan het toegestane gebruik. In het huidige bestemmingsplan worden de bouwvoorschriften zoals verwoord in artikel 6 in acht genomen, maar door de uiterste grenzen hiervan op te zoeken ontstaat er een kolossaal gebouw op het duin en zeker niet, zoals het bestemmingsplan wil doen geloven, een klein hotel met restaurant functie, dat qua uitstraling past bij de kleinschaligheid die de identiteit van Terschelling typeert. De gebruiksvoorwaarden uit artikel 6 zijn grotendeels verdwenen en de grootte van de hotelkamers (gem. grootte rond de 50m²) doet nu al denken aan appartementen. In plaats van 30 gasten is er plek voor 54, bijna het dubbele. Er is op deze wijze geen enkele bescherming tegen het opvoeren van het aantal bedden in de toekomst. Aanpassing aan de gebruiksvoorwaarden van artikel 6, zoals een maximum van 30 logés, zou het mogelijk maken het gebouw te verkleinen en de kans op meer overlast in de toekomst beperken. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen. Er zijn parkeerplaatsen op loopafstand van het hotel, maar het is wel erg naïef om te denken of bewust onderschat dat gasten niet naar het hotel zullen rijden om mensen en/of bagage af zetten alvorens hun auto te parkeren. Ook zou het reclamant zeer verbazen als het personeel werkelijk met vier personen in één auto naar het hotel zal komen. Dit strookt totaal niet met de inzichten in het mobiliteitsbeeld 2019 van de overheid. Verder wordt er gesteld dat slechts 30% van de toeristen een auto mee naar Terschelling neemt. De doelgroep van het hotel is echter gericht op het hogere segment en dat is juist de groep die er zeer waarschijnlijk voor kiest om wel een auto mee te nemen. Dit alles zal leiden tot veel meer verkeersbewegingen dan beweerd wordt - met alle gevolgen van dien. Mocht het

aantal bedden daarbij in de loop van de tijd ook nog verhoogd worden, dan zal dat ook nog verhoging van het middelzware en zware verkeersbewegingen tot gevolg hebben, o.a. door meer vervoer van linnengoed, etenswaar en vuilafvoer.

Terschelling is één van de unieke locaties die bekend staat om zijn 'dark sky' wat conform de toekomstvisie van TS25 is. Er wordt door de bewoners van Midsland aan Zee gericht gewerkt om zo weinig mogelijk 'lichtvervuiling' te veroorzaken. Een groot badhotel met drie bouwlagen boven op het duin met zoveel grote raampartijen zal daar zeker een zeer negatief effect op hebben.

Voorts wordt gesproken over 54 bedden. Op basis van uitgevoerd behoefteonderzoek wordt uitgegaan van gemiddeld zo'n 19 hotelgasten per weekdag. De vraag is of een hotel met deze bezettingsgraad rendabel kan zijn.

In het rapport over de effecten op de natuurwaarden wordt gemeld dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van beschermde dieren. Het rapport geeft een geldigheid van 3 jaar aan. Het bijbehorende veldonderzoek vond plaats in de zomer van 2017. Middels een quickscan met 1 bezoek op 17 augustus 2021 zou dit rapport afdoende geactualiseerd zijn. Op waarneming.nl is echter wel melding gemaakt van waarnemingen van de Rugstreeppad en ook de Zandhagedis in het gebied Midsland aan Zee. Deze waarnemingen lijken een uitgebreider inventarisatieonderzoek noodzakelijk te maken.

Naast bovenstaande zullen reclamanten ook persoonlijk veel nadeel van het badhotel ondervinden. Hun zomerhuizen liggen onderaan het duin waarop het badhotel gepland staat en zij zullen erg in hun privacy geschaad worden. Vanuit veel kamers van het badhotel kan er vooral bij huisje Doornwijck eenvoudig naar binnen worden gekeken, waardoor zij veel vrijheid kwijtraken. Omdat het huidige ontwerp een stuk groter is dan het oorspronkelijk hotel en dicht bij ons gepland staat zal dit zeker het geval zijn. Ook het uitzicht zal desastreus veranderen. In plaats van het uitzicht op de natuur van de duinen, zullen reclamanten op moeten kijken naar een groot hotel wat 12,5 meter hoog boven het duin uit torent.

Concluderend wordt verzocht:

- in de nieuwe omgevingsvergunning en het nieuwe bestemmingsplan vast te houden aan eerder opgelegde gebruikseisen uit artikel 6 van het huidige bestemmingsplan, waaronder maximaal 30 logiesplaatsen.
- Een herbeoordeling van de noodzaak om een hotel met 3 bouwlagen boven op het duin te plaatsen.
- Een onafhankelijke deskundige in te schakelen om te beoordelen of een uitgebreider inventarisatieonderzoek noodzakelijk is ten aanzien van de aanwezigheid van de Rugstreeppad dan wel de Zandhagedis.
- Een voorlopige voorziening te treffen zolang bovenstaand niet is geëffectueerd.

Reactie

Voor de toename van het aantal gasten wordt verwezen naar A.3. Er is geen onbeperkt aantal gasten mogelijk. Er is alleen geen exact aantal gasten vastgelegd, overeenkomstig het meest recente beleid en de planologische vertaling daarvan op Terschelling. De bouwruimte in het bestemmingsplan en de minimale bouwtechnische eisen die aan verblijfsruimtes worden toegekend, bepalen wat er maximaal mogelijk is. Dat er in vergelijking met het plan uit 1986 sprake is van een verruiming van het aantal gasten dat aanwezig zal zijn, is in het bestemmingsplan uitvoerig beschreven en aangetoond dat dit ruimtelijk en planologisch geen bezwaren oplevert. Voor wat betreft de omvang, die in afwijking van het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, qua bouwhoogte bijna 2 m lager wordt, is er, gekeken naar de oppervlakte en de gemiddelde omvang van hotels elders, hier sprake van een hotel van beperkte omvang met een restaurant.

Voor de verkeersbewegingen wordt verwezen naar A.2. en voor de lichthinder naar A.7. De natuurwaarden zijn door een onafhankelijk deskundige onderzocht. Verwezen wordt naar A.4.

Al decennialang ligt er een planologische mogelijkheid om op deze plek een hotel te bouwen. Dat hotel had er inmiddels ook al decennia kunnen staan. De mogelijke bouw is voor reclamanten voorzienbaar geweest. Dat dit nu pas gebeurt, wil niet zeggen dat het recht er al

die tijd niet heeft gelegen. Er kunnen geen rechten aan een vrij uitzicht of privacy worden ontleend vanuit de bestaande feitelijke situatie. In planologische zin is er al die tijd een hotel geweest met de afmetingen die het nu krijgt. De gemeenteraad heeft daarmee ingestemd. De nu ingediende zienswijzen geven de gemeenteraad de gelegenheid om dit besluit nog eens in heroverweging te nemen. Een voorlopige voorziening kan de gemeente niet treffen. Mochten reclamanten desalniettemin van mening zijn dat zij waardedaling van hun eigendom ondervinden, dan kunnen zij na onherroepelijk van het bestemmingsplan planschade vragen.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 6

Zienswijze

Dit plan verandert Midsland aan Zee definitief van een landelijk en kleinschalig deel van het eiland door een volkomen buiten proporties gebouw, dat er blijft staan als de huidige beleidsmakers allemaal uit beeld zijn verdwenen. Eilanders en gasten blijven dan nog lange tijd met dit project opgezeald. Dit plan mist elke verbinding met het landelijke karakter. Het ontbreken van professionele impressies van de inpassing in het landschap bevestigt de frictie tussen passend en niet passend. Dit geeft ernstig te denken omdat er zeer relevante informatie wordt achtergehouden. Over de beweegredenen voor de instemmende medewerking van Gemeente, Staatsbosbeheer, Provincie, Hus en Hiem en Rijkswaterstaat valt slechts te gissen. Het onderhavige plan staat ook niet op zichzelf, er is sprake van het verleggen van een fietspad tussen Formerum aan Zee en Midsland aan Zee en er is ook sprake van een groot project in Formerum aan Zee alsmede van de bunkers tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Deze projecten dienen niet afzonderlijk maar in samenhang te worden beschouwd ook als de planning niet helemaal samenvalt.

Reactie

Verwezen wordt naar A.1., A.3. en A.8. Feitelijk zal het hotel een tijdlang impact hebben op de beleving zoals de mensen die nu gewend zijn. Een ingreep van enige omvang in de fysieke leefomgeving vraagt altijd van mensen een periode van gewenning. Dat laat onverlet dat het hotel er beleidsmatig en planologisch al decennialang heeft gestaan. Vanuit die invalshoek verandert er in Midsland aan Zee niets. Daar heeft planologisch altijd een hotel gestaan, dat nu feitelijk ook gerealiseerd zal gaan worden.

Daarbij wordt geen enkele informatie achtergehouden. Het bestemmingsplan zit juist vol informatie. De beweegredenen zijn openbaar en kunnen door alle genoemde instanties worden bevestigd.

Voor cumulatie zie A.8.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze over de gepubliceerde documenten.

Deze zienswijze is in feite een herhaling van de zienswijze hiervoor, maar geeft een uitwerking van de indrukken die reclamant heeft van de medewerking van de verschillende instanties en de beweegredenen die daar mogelijk achter kunnen zitten.

Reclamant constateert dat op basis van de aanmeldnotitie een plan-mer noodzakelijk is.

Reclamant brengt voorts enkele onjuistheden met betrekking tot het bestemmingsplan in.

Tot slot geeft reclamant aan dat het ontbreken van impressies bedoeld is om te versluieren wat de daadwerkelijk omvang van de hotel wordt.

Reactie

Onverlet hetgeen de gemeente vindt van het op niet hard te maken gronden suggereren van achtergehouden informatie en beweegredenen, is de gemeente van mening dat ieder genoemd orgaan haar eigen verantwoordelijkheid in deze heeft en ook heeft genomen. Alle relevante instanties zijn geraadpleegd en hebben een oordeel over dit plan kunnen en mogen geven. Daarmee is er een breed gedragen plan ontstaan, dat geen strijd oplevert met de belangen, waarden en regels waarvoor die instanties staan. Er is geen enkele grond aangevoerd op basis waarvan de gemeente zou kunnen twifelen aan de oprechtheid van beoordeling van de genoemde instanties.

De aanmeldnotitie is door een deskundige opgesteld en beoordeeld. Reclamant voert in de zienswijze geen overtuigende argumenten aan op grond waarvan de getrokken conclusies in het plan onjuist zijn. De gemeente heeft dan ook geen twijfels over de juistheid van de getrokken conclusies in de aanmeldnotitie.

Deze onjuistheden zijn een interpretatie van reclamant en worden niet ondersteund door de instanties die daarover gaan. Op pagina 37 van het bestemmingsplan is de laatst gewijzigde tekening van RWS weergegeven, d.d. 14-02-2017. Dat is de meest recente kaart die van RWS is verkregen.

Er zijn vele bouwtekeningen onderdeel van de omgevingsvergunning. Uit die bouwtekeningen in samenhang met het bestemmingsplan is meer dan voldoende de omvang en impact te beoordelen. Daarmee wordt niets achtergehouden en komt er ook dus niets anders dan nu is aangevraagd.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze impressies van het beoogde badhotel

Vanwege het ontbreken van impressies heeft reclamant die zelf gemaakt. De instanties kunnen het plan goed beoordelen zonder impressies, maar volgens reclamant de bewoners van Midsland aan Zee niet.

Reactie

De gemeente neemt de impressies voor kennisgeving aan, maar baseert zich in haar oordeel op de tekeningen die bij de aanvraag horen. Die zijn zonder meer juist en geven voldoende beeld van de omvang van het hotel zoals dat er gebouwd gaat worden. De impressies van reclamant geven geen reden voor een ander oordeel. Nogmaals moet hier gezegd dat het uiteindelijke bouwplan uitgaat van een hotel met een bouwhoogte die ruim 2 m lager wordt dan het plan dat ter inzage heeft gelegen.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze primaire zeekering op Terschelling

Reclamant beschrijft uitvoerig de totstandkoming van het tracé van de primaire zeekering. Voorts voert reclamant allerlei argumenten aan waarom dat tracé niet klopt en waarom deze in strijd is met de Waterwet.

Reactie

Al hetgeen reclamant inbrengt, is tot dusver door niemand bevestigd. Dit is een subjectieve interpretatie van de gang van zaken en de genomen besluiten. Zowel Rijkswaterstaat als de provincie hebben voortdurend aangegeven dat dit plan gerealiseerd kan worden en dat daarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de primaire waterkering. Ook vanuit het Ministerie is geen signaal ontvangen dat er iets niet juist zou zijn. De gemeente heeft dan ook geen twijfel dat er strijd is met de regels voor de kustveiligheid en de regels voor de primaire waterkering.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Reclamant 7**Zienswijze**

Reclamant maakt bezwaar tegen de omvang van het hotel, waarbij de duinen en de zeekering aangetast worden. Voorts treedt er lichtvervuiling op door het hotel en ook door de toename van verkeer. Er zijn nu al onveilige situaties als gevolg van het verkeer. Door de toename van verkeer neemt de kans op ongelukken toe.

Reactie

Zie de reacties hiervoor en onder Algemeen.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Reclamant 8**Zienswijze**

Voor het toelaten van het hotel zouden kaders moeten worden gesteld in verband met de natuur, de zeekering, de lichtvervuiling en geluidoverlast. Dus het verbreden van de strandovergang en het plaatsen van lichtmasten. De veiligheid van de strandovergang is nu al in geding.

De gemeente zou ook een keer nee moeten kunnen zeggen. De waarden van Terschelling worden aangetast door steeds maar meer te bouwen. Terschelling wordt daarmee steeds minder aantrekkelijk voor mensen om naartoe te komen.

De gemeente moet zorgen dat het donker blijft, en dat de veiligheid gegarandeerd blijft en dat onrust en lawaai wordt tegengegaan. De waarden van de natuur, donkerte en rust verdienen bescherming.

Reactie

Zie de reacties hiervoor en onder Algemeen.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Reclamant 9**Zienswijze Barro**

In paragraaf 3.1.2 van de plantoelichting staat opgenomen dat het ontwerpbestemmingsplan gelet op de bestemming 'Natuur' niet in strijd is met het Barro. Reclamanten kunnen dit niet volgen en lichten dit als volgt toe.

De locatie maakt onderdeel uit van het Kustfundament. Op grond van artikel 2.3.4 Barro kan een bestemmingsplan dat een wijziging inhoudt ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan uitsluitend worden vastgesteld voor zover bij de verwezenlijking daarvan geen belemmeringen kunnen ontstaan voor:

- a) de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, of
- b) het onderhoud, de veiligheid of mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering.

Gelet op het bovenstaande is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Natuur” opgenomen. Volgens de plantoelichting zijn binnen deze bestemming geen bouw mogelijkheden opgenomen, zodat geen spanning ontstaat met de primaire waterkering of de beschermingszone daarvan. Op grond van artikel 4.2.2 van de planregels kunnen evenwel binnen de bestemming ‘Natuur’ bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd, waaronder erfafscheidingen (tot een hoogte van 1 meter) en overige bouwwerken (tot een hoogte van 6 meter). Deze bouwwerken kunnen de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament en het onderhoud, de veiligheid en de mogelijkheden voor versterking van de primaire waterkering in gevaar brengen. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 2.3.4 Barro.

De locatie maakt voorts deel uit van het Waddengebied. Op grond van artikel 2.5.6 Barro geldt het volgende voor een bestemmingsplan dat nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel een wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk maakt en daardoor afzonderlijk of in combinatie met ander gebruik of andere bebouwing significante gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten zoals opgenomen in artikel 2.5.2 Barro:

- Er dient een beoordeling te worden gemaakt naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten van de Waddenzee (artikel 2.5.4 Barro);
- Het bestemmingsplan maakt geen nieuw gebruik of nieuwe bebouwing dan wel wijziging van bestaand gebruik of bestaande bebouwing mogelijk die significante negatieve gevolgen kan hebben voor de landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten, tenzij:
 - sprake is van zwaarwegende redenen van groot openbaar belang, waaronder worden begrepen redenen van sociale of economische aard, argumenten die verband houden met de menselijke gezondheid,
 - de openbare veiligheid of bereikbaarheid of sprake is van voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
 - geen reële alternatieven voorhanden zijn voor de noodzakelijk geachte activiteiten, en o de optredende schade of andere negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt (zie artikel 2.5.5 Barro).

Vaststaat dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan een forse inbreuk maken op de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoals bedoeld in artikel 2.5.2 lid 1 Barro. Het nieuwe hotel en restaurant zullen immers een grote negatieve impact hebben op de rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid (met inbegrip van de duisternis) van het gebied. Op grond van artikel 2.5.5 Barro is dit niet toegestaan, tenzij sprake is van zwaarwegende redenen van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven voorhanden zijn en de optredende schade of andere negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt. Op geen enkele wijze is onderbouwd of aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Reactie

De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, naast de al decennialang als zodanig bestaande ruimtelijke en planologische aanvaardbaar geachte aanwezigheid van een hotel op deze plek, wijken qua bouw mogelijkheden niet significant af van de geldende planologische regelingen ter plaatse. De bouwruimte voor het hotel is vrijwel gelijk aan het geldende bestemmingsplan. De nokhoogte en het oppervlak zijn ongewijzigd, waarbij in het nu gekozen plan de nokhoogte nog ruim 2 m lager wordt. De geringe en ondergeschikte afwijkingen in onder meer de goothoogte ten opzichte van hetgeen er qua hoofdbouwmassa al planologisch is toegelaten, hebben geen negatieve invloed op het kustfundament en voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Ook de bouw mogelijkheden binnen de bestemming ‘Natuur’ zijn afgestemd op de bestemming ‘Natuur’ zoals die voor het aansluitende duingebied in de aangrenzende Beheersverordening zijn vastgelegd. Van het Rijk zowel als van de beheerder van het kustfundament is aangegeven dat de regelingen

geen afbreuk doen aan het kustfundament of anderszins de veiligheid van de waterkering aantasten.

Er wordt eveneens geen afbreuk gedaan aan de regels voor het Waddengebied, zoals opgenomen in het Barro. Zie A.1. en A.3. In het bestemmingsplan is ruimschoots aandacht besteed aan de landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van het hotel op deze locatie. De ondergeschikte wijziging in gebruiksmogelijkheid waarbij het aantal gasten niet exact is vastgelegd, doet geen afbreuk aan de bescherming van het Waddengebied. De overige genoemde impact van het hotel is een bestaand gegeven, dat in planologische zin al lange tijd aanwezig is. In het ontwerpbestemmingsplan is dat bestaande planologische recht en het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening opnieuw vastgelegd en bevestigd. Daarbij is gebleken dat het Barro zich hier niet tegen verzet. Daarom is een toets aan de voorwaarden niet aan de orde en kan worden geconcludeerd dat aan de uitgangspunten van het Barro wordt voldaan.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ladder voor duurzame verstedelijking

Cliënten menen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1.6 lid 2 Bro inzake de ladder voor duurzame verstedelijking. De behoefte aan de nieuwe ontwikkeling is niet afdoende onderbouwd. Voorts is het aanbod niet op de juiste wijze afgezet tegen de vraag. Reclamanten lichten dit als volgt toe.

In de plantoelichting (paragraaf 3.1.2) is opgenomen dat het bijzonder is dat op Terschelling slechts 21% van de gasten in een hotel verblijft. Blijkens de toelichting kan hieruit de conclusie worden getrokken dat dit te maken heeft met een achterblijvend aanbod van hotels op Terschelling. Deze redenering gaat niet op. Het percentage van 21% kan voortkomen uit allerlei verschillende oorzaken, bijvoorbeeld het feit dat de natuurminnende bezoekers van Terschelling minder graag in hotels verblijven. Of omdat er op Terschelling een groter aanbod is van vakantiehuisjes dan op de andere eilanden, hetgeen dan juist voor het tegenovergestelde zou pleiten, namelijk dat er minder behoefte bestaat aan hotels op Terschelling.

De gemeente miskent met deze onderbouwing bovendien dat de behoefte op objectieve wijze en aan de hand van voldoende actuele, concrete en cijfermatige gegevens dient te worden beschreven. Bij deze beschrijving moet tevens worden onderbouwd wat het verzorgingsgebied van de ontwikkeling zal zijn. Vervolgens moet worden gemotiveerd welke vraag in dit gebied bestaat, om die vraag vervolgens af te zetten tegen het reeds bestaande aanbod.

Blijkens het onderzoek dat is bijgevoegd bij de plantoelichting (zie bijlage 4) zou er een behoefte bestaan aan 39 hotelkamers. Dat is op zichzelf al niet heel veel. Cliënten vragen zich af of daarbij wel rekening is gehouden met de nog te realiseren hotelkamers die mogelijk nog in de pijplijn zitten en nog kunnen worden gerealiseerd op basis van de harde dan wel zachte planvoorraad. Blijkens het gemeentelijke horecabeleid is daar namelijk sprake van: in het beleid staat dat in de vigerende bestemmingsplannen nog planologische ruimte is voor de hotelsector (p. 24). Tevens wordt in het beleid opgemerkt dat het uitblijven van initiatieven wijst op een zekere verzadiging van de markt, en dat de planologische restcapaciteit in bestemmingsplannen kan worden afgebouwd.

Voorts is van belang dat de Locatie buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. Dit betekent dat gemotiveerd had moeten worden waarom niet in de behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. In de plantoelichting staat dat het bestaande aanbod aan de Noordzeekust zeer beperkt is en dat juist door zich daar te vestigen, het hotel onderscheidend zou kunnen zijn ten opzichte van het bestaande aanbod hotels op het eiland. Dit is volgens cliënten een cirkelredenering. Het bestaande aanbod hotels aan de Noordzeekust is nu juist beperkt omdat dit gebied buiten bestaand stedelijk gebied ligt en

omdat sprake is van beschermd natuurgebied, waar niet zomaar mag worden gebouwd. De gemeente lijkt hiermee bovendien te miskennen dat de hoofdregel is dat bebouwing eerst moet worden ingepast in bestaand stedelijk gebied. Gelet op het bovenstaande is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro voorbereid.

Reactie

Zie A.4. voor de relatie met het horecabeleid. Onderhavige locatie is een bestaande locatie binnen het horecabeleid en moet als zodanig ook binnen dat beleid gelezen worden. Er is beleidsmatig zowel als planologisch geen sprake van een nieuwe locatie (zie ook reacties hiervoor).

Voor de keuze voor het doorlopen van een ladderonderbouwing speelt een rol dat - hoewel sprake is van een al erg lang bestaand planologisch recht voor een stedelijke functie en in die zin ook een juridisch bestaande situatie - daar geen ladderonderbouwing onder ligt, en dus voor het actuele planvoornemen van het badhotel het wenselijk is om alsnog middels de ladder de aanvaardbaarheid van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te tonen.

Stedelijke ontwikkeling is nieuw

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, **mits hiervoor de Ladder is toegepast**. Inclusief verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging
- en welk planologische beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan

Een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl is.

De keuze voor een ladderonderbouwing is zekerheidshalve genomen vanwege een oud planologisch recht ten aanzien van moderne wet- en regelgeving en vanwege eerdere vernietigde vergunningverlening. Vanuit die basis is het beter geacht de plannen wel aan een laddertoets te onderwerpen en in dat kader ook te motiveren, ondanks het gegeven dat het naar de letter waarschijnlijk niet nodig was geweest.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze provinciale verordening

Artikel 2.1.1 van de Verordening bepaalt dat de plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf moet omvatten waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze: a) het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond,

netwerken en nederzettingsspatronen; en b) het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Deze afweging heeft ten onrechte niet plaatsgevonden.

Voorts bepaalt artikel 2.1.1 lid 2 van de Verordening dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op landelijk gebied zo nodig regels stelt die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid, sub b, herkenbaar blijven. Dit is ten onrechte niet gebeurd. Bovendien dient een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied op grond van artikel 2.1.1 lid 3 onder c van de Verordening te voorzien in een zorgvuldige inpassing van een nieuwe recreatieve voorziening of uitbreiding van een recreatieve voorziening. Dit is niet gebeurd.

Voorts is er sprake van strijd met artikel 2.3.1 van de Verordening. Dit artikel bepaalt dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat waaruit blijkt dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Deze motivering ontbreekt vooralsnog.

Ook is er sprake van strijd met artikel 5.7.2 van de Verordening, dat bepaalt dat in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, onderbouwd wordt op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden. Deze onderbouwing ontbreekt. Tot slot is van belang dat de Locatie binnen de ecologische hoofdstructuur ("EHS") ligt.

Artikel 7.1.1 van de Verordening bepaalt in dat kader dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de EHS voorziet in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden. Cliënten menen dat hiervan geen sprake is bij de ontwikkeling van een hotel. Er is geen sprake van de uitzonderingsmogelijkheden die genoemd worden in artikel 7.1.3 Verordening, zoals een groot openbaar belang.

Reactie

In zijn algemeenheid kan hier worden gesteld dat de provincie het plan heeft beoordeeld en met het plan heeft ingestemd. De provincie heeft weliswaar een zienswijze ingediend, maar dat gaat om enkele specifieke aspecten, die niet zodanig zijn dat daarmee het plan niet aanvaardbaar moet worden geacht. Bovendien acht de gemeente die zienswijzen binnen dit specifieke kader niet gegrond. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van de provincie.

De provincie is zeer kritisch in de toetsing van het provinciaal beleid en het voldoen van bestemmingsplannen aan de provinciale verordening. Daar waar de provincie niet heeft aangegeven dat er strijd is met haar verordening, mag de gemeente er vanuit gaan dat die strijd er ook niet is. In die zin volgen wij reclamanten niet in hun redeneringen omtrent de vermeende strijdigheden.

In relatie tot hetgeen is geregeld in artikel 2.1.1. moet hier opnieuw worden gesteld dat er geen sprake is van nieuw in te richten locatie. Zie A.1. en A.3. Zowel beleidsmatig als planologisch is hier al decennialang sprake van een bestaande locatie. Binnen de nieuwe regels moeten de bestaande locaties als zodanig worden gerespecteerd. Bij het ooit vastleggen van de beleidsmatige en planologische ruimte is de afweging gemaakt dat een hotel hier toelaatbaar is, mede ook vanuit de historische context. Desalniettemin is in het bestemmingsplan ruimschoots aandacht besteed aan die aspecten die naast het gegeven van een bestaande locatie van belang zijn voor de inpassing in het gebied zoals dat er nu ligt. Dat gebied heeft zich ontwikkeld sinds het hotel hier heeft gestaan en sinds de tijd dat het voortdurend in nieuwe planologische regiems is opgenomen. Om die reden is er een relatie gelegd tussen de nieuwbouw en het landschap zoals dat er nu ligt. In het plan is aangetoond dat er vanuit dat bestaande gegeven voldoende aanleiding is te veronderstellen dat het hotel op een goede wijze in het gebied ingepast kan worden.

Er is dan ook geen relatie met zorgvuldig ruimtegebruik. Deze ruimte is al gebruikt en wordt bestendigd. Ook de relatie met het stedelijk gebied is niet aan de orde. Er ligt een bestaand planologisch recht buiten het bestaand stedelijk gebied en dus is het beoordelen van een eventuele locatie binnen bestaand stedelijk gebied niet aan de orde.

Voor 5.7.2. en 7.1.1. kan opnieuw worden aangegeven dat er geen strijd is omdat er sprake is van een bestaande situatie. Daarmee maakt de locatie als zodanig deel uit van de bestaande planologische recreatie en is de locatie ook een bestaande bebouwde locatie binnen het NNN, Natuurnetwerk Nederland, voorheen_EHS.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze omgevingsverordening

In de plantoelichting (zie paragraaf 3.2.4) wordt tevens verwezen naar de ontwerp Omgevingsverordening Fryslan (hierna: "Ontwerpverordening") die eerder dit jaar ter inzage heeft gelegen. Blijkens de website van de provincie Friesland zal de vaststelling van deze omgevingsverordening in het tweede kwartaal van 2022 plaatsvinden. Dit betekent dat vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan mogelijk plaatsvindt na vaststelling van de Ontwerpverordening en daarom daaraan getoetst dient te worden. In dat geval geldt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met artikelen 2.1, 2.2, 2.5 en 2.10 van de Ontwerpverordening. Reclamanten menen bovendien dat de raad nu reeds rekening dient te houden met de inhoud van de Ontwerpverordening, nu deze het door de provincie gewenste ruimtelijk kader weergeeft. In dat kader is met name artikel 2.2 van de Ontwerpverordening van belang, dat bepaalt dat niet kan worden voorzien in nieuwe functies of uitbreidingen van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, tenzij kan worden onderbouwd dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte en het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel en waarom die functie niet redelijkerwijs binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan, zoals ook is onderbouwd in par. III.2 hiervoor.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie hiervoor, waarin wordt gesteld dat er sprake is van een bestaande locatie en dat de provincie in haar beoordeling van het plan niet heeft aangegeven dat er strijd is met de komende Omgevingsverordening. De gemeente heeft die beoordeling zelf eveneens gedaan en is tot de conclusie gekomen dat het plan niet strijdig is met de nieuwe Omgevingsverordening. Er is in planologische zin geen sprake van een nieuwe functie. Bovendien is er sprake van een bestaand planologisch recht dat mogelijkheden biedt om gebruik te maken van het bestaande bouwperceel. In die zin is er geen aanleiding om als gevolg van enkele ondergeschikte aanpassingen de locatie te verplaatsen. Daarenboven is in de toelichting op het bestemmingsplan voldoende onderbouwd dat het hotel voorziet in een behoefte. Het feit dat de provincie ook niet spreekt van enige strijdigheid, bevestigt de juistheid van de beoordeling.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze water

Wetterskip

Het Wetterskip heeft op 5 september 2017 een advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 12 bij de plantoelichting gevoegd. Dit advies is echter gebaseerd op een eerdere versie van het planvoornemen, het huidige plan wijkt hiervan af. Bovendien dient de toetsing van het

Wetterskip zich niet te richten op een concreet bouwplan zoals nu is gebeurd, maar op de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Gelet op dit alles menen cliënten dat een nieuw advies van het Wetterskip benodigd is. Blijkens paragraaf 4.10 van de plantoelichting heeft het Wetterskip in haar advies de volgende (uitvoerings)maatregelen overwogen:

- Het aanleggen van voorzieningen om het hemelwater op te vangen en te infiltreren in de ondergrond, bijvoorbeeld een wadi of grondkoffer;
- Het emissievrij zijn van de bouwwijze en onderhoudstechnieken;
- Het bouwen met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal, en
- Het zoveel mogelijk gescheiden afvoeren van regenwater en rioolwater.

Onduidelijk is op welke wijze bovenstaande maatregelen in het ontwerpbestemmingsplan zijn verdisconteerd c.q. geborgd. Graag ontvangen cliënten hierover meer informatie.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft op 17 juni 2015 advies uitgebracht, zie ook bijlage 13 bij de plantoelichting. Ook dit advies is – ten onrechte - op een eerdere versie van het planvoornemen gebaseerd. Bovendien dient de toetsing van Rijkswaterstaat zich niet op een concreet bouwplan, maar op de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan te richten. Gelet hierop menen cliënten dat een nieuw advies van Rijkswaterstaat benodigd is. In het advies zijn enkele voorwaarden gesteld waaraan de initiatiefnemer van het bouwplan moet voldoen:

- a) In het bouwplan is geen kelder voorzien;
- b) Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans en er wordt geen zand van de bouwplaats afgevoerd, en
- c) Gezien het feit dat het hotel mogelijk in de toekomstige waterkering staat, moeten er vanuit de Waterwet en de Beleidslijn Kust beperkingen aan het gebruik en beheer van het toekomstige hotel kunnen worden opgelegd. Deze beperkingen zijn erop gericht om de natuurlijke aanwas van de duinen niet te belemmeren.

Uit het advies blijkt dat de vergunningsaanvrager (en erfpachter) destijds schriftelijk heeft bevestigd bovenstaande voorwaarden niet bezwaarlijk te vinden. Deze bevestiging zag echter op het oude bouwplan. Onduidelijk is of vergunningsaanvrager (en erfpachter) nog steeds met bovenstaande voorwaarden kan instemmen. Een bevestiging hiervan – gekoppeld aan de huidige aanvraag – ontbreekt vooralsnog. Voorts is onduidelijk op welke wijze voorwaarden b. en c. in het ontwerpbestemmingsplan zijn verdisconteerd c.q. geborgd.

Tussenconclusie water

Door het ontbreken van actuele adviezen van het Wetterskip en Rijkswaterstaat – gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan - is het plan wat betreft het wateraspect onuitvoerbaar.

Reactie

Wetterskip

Het Wetterskip kijkt naar het totaal oppervlak dat met het plan mogelijk kan worden verhard en waarvoor vervolgens maatregelen getroffen moeten worden om problemen met water te voorkomen. Daarbij wordt een vergelijk gemaakt met het voorheen geldende planologische regiem, omdat op basis daarvan de verharding ook al realiseerbaar was. Dat theoretisch mogelijk te verharden oppervlak is met het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd. Daarmee kan het advies nog steeds worden gebruikt en is dat nog altijd relevant en gebonden aan dit specifieke bestemmingsplan.

Rijkswaterstaat

Hiervoor geldt hetzelfde als bij het Wetterskip. De maximale mogelijkheden van het plan zijn niet gewijzigd. Overigens is Rijkswaterstaat recent nog om bevestiging van hun eerdere standpunt gevraagd en is hun gevraagd in hoeverre zij inmiddels een andere mening zijn toegedaan. Rijkswaterstaat heeft het eerdere standpunt bevestigd. Zij kan nog immer instemmen met het bestemmingsplan en blijft daarvoor de genoemde voorwaarden

hanteren. In de aanvaarding daarvan door de initiatiefnemer is niets gewijzigd. De laatste twee voorwaarden behoeven niet noodzakelijkerwijs een plek in het bestemmingsplan, omdat deze zien op de uitvoering dan wel op activiteiten die planologisch niet relevant zijn. Deze kunnen tussen initiatiefnemer en Rijkswaterstaat worden afgesproken en eventueel worden vastgelegd.

Tussenconclusie water

De beide adviezen zijn nog altijd actueel. Er is geen wezenlijke verandering in de feiten en omstandigheden, zodat het plan op het aspect water nog altijd uitvoerbaar is.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze horecabeleid

Cliënten menen dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een van de belangrijkste doelstellingen van het gemeentelijk horecabeleid, namelijk het borgen van een plezierig woon- en leefklimaat, het leveren van een positieve bijdrage door horeca en het voorkomen van overlast. Terrassen bij horecabedrijven zijn op grond van het horecabeleid uitsluitend toegestaan mits deze ruimtelijk inpasbaar zijn en geen overlast in de omgeving wordt veroorzaakt. Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Bovendien blijkt uit het horecabeleid dat er geen ruimte is voor nieuwe hotelontwikkelingen. Daarvoor wordt een citaat aangehaald. Gelet hierop achten reclamanten het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het horecabeleid. De stelling in de plantoelichting dat het badhotel reeds is meegewogen in de beschikbare planologische ruimte voor de hotelsector en daarmee passend is in het gemeentelijk horecabeleid, blijkt nergens uit en vindt ook geen steun in het horecabeleid zelf. Er is ook geen sprake van een juridisch aanwezige horecalocatie, nu artikel 17.3 van de beheersverordening "Natuurgebieden" nieuwbouw van het badhotel verbiedt. Bovendien ziet de hotelmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan "Midsland aan Zee 1986" op een veel kleinere en beperktere horeca-inrichting dan de inrichting die nu met het ontwerpbestemmingsplan wordt gefaciliteerd (zie in dat kader ook het schema in bijlage 3 behorende bij deze zienswijze).

Reactie

Zie A.3.

De gronden voor het gebruik als terras liggen en moeten ook liggen in het gebied dat bestemd is voor "Horeca". Daarnaast is in de regels vastgelegd dat de terrassen aansluitend op het hotel moeten liggen en qua gezamenlijke omvang niet groter mogen zijn dan de helft van het bouwvlak dat voor het hotel is bestemd. Het terras komt daarmee op gronden te liggen die op voldoende afstand van de recreatiewoningen zijn gelegen.

Voor wat betreft de bestaande, juridische situatie kan worden gesteld dat op deze locatie ooit een hotel heeft bestaan. Dat recht is altijd blijven bestaan en in bestemmingsplannen blijvend door de gemeenteraad vastgelegd. In alle opeenvolgende planologische instrumenten heeft de raad de aanvaardbaarheid en de juridische mogelijkheid telkens opnieuw bevestigd. Er wordt niet een nieuwe locatie belegd met een bouwrecht. Er is sprake van een locatie waar in planologische zin een hotel staat. Door de raad is voortdurend vastgesteld dat de bouw van een hotel op deze locatie passend is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke onderbouwing. Dat is het uitgangspunt op grond waarvan het planologisch recht in stand is gehouden en waarom er sprake is van een bestaande, juridische situatie dat nu als basis het bestemmingsplan uit 1986 kent.

Voor een reactie omtrent de ondergeschikte afwijkingen en het te plaatsen bijgebouw wordt verwezen naar A.1. en de reactie hiervoor onder Zienswijze Barro.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze uitzicht

Het (uit)zicht van cliënten (vanuit hun recreatiewoningen dan wel de daar omheen gelegen gronden) wordt op onevenredige wijze aangetast als gevolg van de op grond van het ontwerpbestemmingsplan toegestane bebouwing:

- Op grond van artikel 17.3.2 van de planregels van de beheersverordening “Natuurgebieden” is uitsluitend herbouw of verbouw van een fysiek bestaand bouwwerk toegestaan. In de huidige situatie is geen bebouwing aanwezig, zodat bij de realisatie van het badhotel sprake zou zijn van verboden nieuwbouw. Dit terwijl artikel 9.2.2 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan niet alleen in herbouw of verbouw, maar ook in nieuwbouw voorziet;
- Het vigerende bestemmingsplan “Midsland aan Zee 1896” voorziet niet in de realisatie van bijgebouwen, terwijl het ontwerpbestemmingsplan meerdere bijgebouwen (met een maximale bouwhoogte van 4 meter) toestaat;
- Op grond van artikel 6 van het vigerende bestemmingsplan “Midsland aan Zee 1986” moet de dakhelling van gebouwen/overkappingen ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen. Dit terwijl op grond van artikel 3.2.2 sub e van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend een dakhelling van ten hoogste 60° wordt vereist. Dit betekent dat het hotel/restaurant veel massiever kan worden (het hotel kan met een plat dak worden uitgevoerd in plaats van met een kap. Dit heeft een grotere negatieve impact op het (uit)zicht tot gevolg);

Gelet op bovenstaande – ruimere - bouwmogelijkheden leidt het ontwerpbestemmingsplan tot een onevenredige aantasting van het (uit)zicht van cliënten. Cliënten zijn zich ervan bewust dat er geen recht op blijvend uitzicht bestaat, maar zij menen dat de locatie, gelet op de bijzondere ligging in een beschermd natuurgebied, een bijzondere plek is die gekoesterd moet worden. Mede gelet hierop had het College in redelijkheid niet voor bovenstaande ruime bouwmogelijkheden kunnen kiezen.

Reactie

De Beheersverordening is op deze locatie niet van kracht. De bijgebouwen zijn gezamenlijk qua oppervlakte gelimiteerd met het bouwvlak en het aanduidingsvlak. Het bouwvlak wordt geheel benut voor het hoofdgebouw, zodat er voor de bijgebouwen enkel de ruimte in het aanduidingsvlak resteert. Deze oppervlakte is van ondergeschikte betekenis en heeft geen negatieve invloed in verhouding tot het hotel en de totale inrichting van de locatie.

De redenering met betrekking tot de dakhelling klopt niet. Er wordt in afwijking van het geldende bestemmingsplan ook een platte afdekking of een flauwere dakhelling toegelaten. Dat betekent niet dat de bouwmassa daarmee toe kan nemen. Er geldt nog altijd een goothoogte van 3,50 m. Een platte doos kan daarmee nooit hoger worden dan 3,50 m. Gezien het geldende planologische regiem en het nieuwe bestemmingsplan is er in planologische zin geen sprake van verslechtering van het uitzicht. Er is geen sprake van een verruiming van bouwmogelijkheden die onevenredige gevolgen heeft ten opzichte van het geldende regiem.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze bedrijfshinder

Volgens paragraaf 4.2 van de plantoelichting vallen zowel een hotel als een restaurant in milieucategorie 1 van de VNG-brochure, reden waarom er een aan te houden richtafstand van 10 meter tussen de bestemmingsgrens en de gevel van hindergevoelige objecten (o.a. woningen) zou gelden. Binnen een straal van 10 meter rondom de bestemming ‘Horeca’ zijn geen hindergevoelige objecten aanwezig, aldus de plantoelichting. Voorts staat in de plantoelichting dat recreatiewoningen in het kader van de VNG-brochure niet als hindergevoelige objecten worden gezien, zodat in principe niet aan de richtafstand uit de

VNG-brochure hoeft te worden voldaan. Voorliggend planvoornemen is derhalve zowel linksom als rechtsom passend wat betreft het aspect bedrijfshinder, aldus de plantoelichting. Reclamanten kunnen het bovenstaande niet volgen. Het klopt dat in de VNG-brochure voor een hotel en een restaurant wat betreft het maatgevende aspect geluid een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten wordt aanbevolen. Het klopt ook dat recreatiewoningen geen hindergevoelige objecten in de zin van de VNG-brochure zijn. Dit alles laat echter onverlet dat de recreatiewoningen op zeer korte afstand van het hotel/restaurant liggen (de dichtstbijzijnde recreatiewoning ligt op circa 12 meter afstand, gemeten vanaf de grens van de bestemming 'Horeca') en dat vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening - ongeacht de afstand - moet worden beoordeeld of sprake is/blijft van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Bovenstaande beoordeling heeft ten onrechte niet plaatsgevonden. Dit terwijl het ontwerpbestemmingsplan in ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden voorziet dan het huidige planologisch regime. Gelet hierop is het ontwerpbestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Reactie

De VNG Richtlijn is in het plan op een juiste wijze toegepast en in de beoordeling betrokken. Die richtlijn is niet zodanig aangepast of ten aanzien van het verblijfsklimaat zodanig gewijzigd, dat er aanleiding is geweest om de bestemming van de gronden af te halen. Het aanvaardbaar verblijfsklimaat moet vervolgens mede gerelateerd worden aan het gegeven dat hier al decennialang de planologische mogelijkheid van de bouw van een hotel ligt. Die planologische mogelijkheid maakt, ondanks dat die feitelijk nog niet is ingevuld, wel deel uit van het maximaal, theoretisch aanwezige verblijfsklimaat. Vanuit dat gegeven heeft het verblijfsklimaat altijd bestaan uit de aanwezigheid van het hotel. Met toepassing van de richtlijn en de afstand die in acht wordt genomen, is daarmee aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het verblijfsklimaat vanuit het aspect bedrijfshinder.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze natuur

Het hotel en het restaurant liggen op zeer korte afstand van de Natura 2000-gebieden 'Duinen Terschelling' en 'Noordzeekustzone', alwaar beschermenswaardige flora en fauna aanwezig is. Ook ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het Natuurnetwerk Nederland ('NNN'). Gelet hierop is door BügelHajema onderzoek uitgevoerd naar de effecten van het ontwerpbestemmingsplan op de omliggende flora en fauna. Conclusie van dit onderzoek is dat het ontwerpbestemmingsplan niet tot significante negatieve effecten voor beschermde dier- en plantsoorten leidt. Bovenstaande conclusie is feitelijk onjuist. In de directe omgeving van het voorgenomen hotel en restaurant is wél beschermenswaardige flora en fauna aanwezig. Recent (op 9 augustus 2021) is de beschermde Rugstreeppad nog in de buurt van het plangebied aangetroffen en op een foto vastgelegd. Voorts hebben reclamanten op 27 augustus 2021 en omstreeks 29 augustus 2021 de Rugstreeppad ter hoogte van de voet van de strandovergang bij standpaal 10.400 respectievelijk het terras bij zomerhuis Doornwijck (nummer 465) aangetroffen en deze op een foto vastgelegd. Gelet op het bovenstaande is de conclusie van BügelHajema dat er geen beschermde diersoorten aanwezig zijn, feitelijk onjuist. Reclamanten vrezen dat het ontwerpbestemmingsplan grote negatieve effecten zal hebben voor bovenstaande Natura 2000-gebieden, het NNN en de aanwezige beschermde dier- en plantsoorten.

Reactie

Zie A.4.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze stikstof

Volgens de plantoelichting (zie paragraaf 4.4) is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie van het planvoornemen (zie bijlage 11 bij de plantoelichting). Uit dit onderzoek zou blijken dat in de gebruiksfase maximaal 0,01 mol N/ha/jr zal worden uitgestoten en dat deze depositie plaats zal vinden in hexagonen waar nog geen sprake zou zijn van (dreigende) overbelasting door stikstofdepositie. Gelet hierop is een vergunning van de Wnb voor stikstofdepositie niet benodigd, aldus de plantoelichting.

Reclamanten kunnen het bovenstaande om meerdere redenen niet volgen. Ten eerste zijn in ieder geval de volgende in het stikstofonderzoek gehanteerde uitgangspunten onjuist:

- Wat betreft licht verkeer wordt uitsluitend gerekend met de verkeersaantrekkende werking van de mindervalide hotelkamers, terwijl het hotel in totaal voorziet in 54 bedden (14 bedden voor mindervaliden en 40 overig). Gelet hierop is het aantal verkeersbewegingen als gevolg van hotelgasten vele malen hoger;
- Bij het licht verkeer wordt de verkeersaantrekkende werking van het restaurant (387,5 m² en in totaal 80 stoelen) in het geheel niet meegerekend. Dit terwijl het restaurant ook toegankelijk is voor andere bezoekers (geen hotelgasten);
- Cliënten betwijfelen ernstig of het aantal verkeersbewegingen van het middelzwaar verkeer (linnengoed en aanvoer restaurant) juist is. Zij verwachten – mede gelet op de huidige verkeersbewegingen van en naar de Branding - dat het aantal verkeersbewegingen vele malen hoger zal liggen;
- Cliënten betwijfelen ernstig of het zwaar verkeer (vuilafvoer) daadwerkelijk maar één keer per week langs het hotel zal komen. Uit navraag blijkt dat het vuilafvoer bij een strandpaviljoen in de buurt in de zomer 2 tot 3 keer week langskomt.

Ten overvloede merken cliënten op dat bij het onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling moet worden uitgegaan van de maximale planologische invulling van het ontwerpbestemmingsplan en niet van het concrete bouwplan. Het hanteren van de juiste uitgangspunten is van cruciaal belang, omdat alleen op deze wijze inzicht kan worden verkregen in de stikstofdepositie van het planvoornemen. Dit is van groot belang, mede omdat het planvoornemen zo dicht bij beschermde Natura 2000-gebieden is gelegen. Voorts is de stelling van het College dat geen sprake is van een significante aantasting omdat de depositie plaatsvindt in hexagonen waar nog geen sprake is van een (dreigende) overbelasting niet, althans onvoldoende onderbouwd. Een geringe toename van stikstofdepositie is immers uitsluitend niet vergunningplichtig als de gevolgen – gezien de specifieke milieukenmerken en omstandigheden van het Natura 2000-gebied – met zekerheid niet significant zijn en de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengen. Dit dient deugdelijk en zorgvuldig te worden onderbouwd. Dit is vooralsnog niet gebeurd.

Reactie

Zie A.5.

Het stikstofonderzoek is zeer gedegen en uitvoerig gebeurd, met name omdat het bevoegd gezag, de provincie, dit kritisch heeft beoordeeld en de benodigde vragen heeft gesteld. Er is door deskundigen naar gekeken, er is door het bevoegd gezag over geoordeeld en om die reden is de gemeente van mening dat dit deugdelijk en zorgvuldig is gebeurd. Als de deskundigen en het bevoegd gezag de redenering ten aanzien van de hexagonen aanvaardbaar achten, is deze voor de gemeente eveneens aanvaardbaar. Reclamant geeft ook geen inhoudelijke motieven op grond waarvan deze conclusies onjuist zijn, maar bestrijdt ze alleen met algemene termen.

Daarnaast is meerdere malen gediscussieerd en gekeken naar de meest realistische verkeersbewegingen. Daarbij moet nadrukkelijk worden gesteld dat een groot deel van het verkeer opgaat in de gebruikelijke dagelijkse verkeersstromen van en naar het strand. Die

verkeersstromen zijn nu ook al mogelijk en de komst van het hotel leidt niet tot een significante toename.

Het bestemmingsplan is qua maximale invulling op basis van de NBwet uitvoerbaar bevonden. Het stikstofonderzoek heeft plaatsgevonden op vergunningenniveau. Voor de aangevraagde activiteiten moet worden beoordeeld of een NBwet vergunning nodig is. Daarvoor is het onderzoek uitgevoerd. Daarbij wordt dus wel degelijk specifiek gekeken naar de activiteiten zoals die zijn aangevraagd.

Het bevoegd gezag heeft een positieve weigering afgegeven, wat wil zeggen dat zij van mening is dat voor de activiteit geen NBwet vergunning nodig is, omdat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten. Voor de gemeente is er geen reden te veronderstellen dat dit besluit op onjuiste gronden is genomen.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze geluidhinder

In paragraaf 4.6 van de plantoelichting is aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan uitvoerbaar is vanuit het aspect geluid, nu de Wet geluidhinder zich niet verzet tegen de komst van het badhotel. Deze motivering is onvoldoende. Immers, op grond van een goede ruimtelijke ordening moet niet alleen naar de Wet geluidhinder worden gekeken maar ook worden beoordeeld of met de ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gegarandeerd. Het voorgaande klemmt te meer nu het ontwerpplan een horecagelegenheid met terras mogelijk maakt, hetgeen een grote impact op het woon- en leefklimaat van omwonenden kan hebben. Enige motivering, laat staan een akoestisch onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling (bijvoorbeeld geluid afkomstig van autoverkeer, hotelgasten of bezoekers van het restaurant), ontbreekt echter.

Reactie

Het aanvaardbaar woon- en leefklimaat is binnen de reikwijdte van de VNG richtlijn beoordeeld. Binnen die richtlijn maakt geluid onderdeel uit van de beoordeling. De Wet geluidhinder ziet niet in een dergelijke beoordeling. Op basis van de Wet geluidhinder is aangetoond dat de verkeersbewegingen geen onaanvaardbare hinder met zich meebrengen dan wel zodanig bewegingen dat er strijd is met de regelgeving. In de toelichting is daarover uitleg gegeven.

De gronden voor het gebruik als terras liggen en moeten ook liggen in het gebied dat bestemd is voor "Horeca". Daarnaast is in de regels vastgelegd dat de terrassen aansluitend op het hotel moeten liggen en qua gezamenlijke omvang niet groter mogen zijn dan de helft van het bouwvlak dat voor het hotel is bestemd. Het terras komt daarmee op gronden te liggen die op voldoende afstand van de recreatiewoningen zijn gelegen.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze verkeer en parkeren

Cliënten maken zich ernstig zorgen over de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor de (lokale) parkeer- en verkeerssituatie. Zij vrezen dat de komst van het hotel en het restaurant tot ongewenste en onveilige situaties zal leiden. Uit paragraaf 4.8 van de plantoelichting blijkt dat de situatie omtrent verkeer en parkeren een bijzondere is. Gelet hierop wordt in de plantoelichting van een 'maatwerkoplossing' voor verkeer en parkeren uitgegaan, waarbij aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten zoals gehanteerd in het stikstofonderzoek. Reclamanten hebben de gehanteerde uitgangspunten in het stikstofonderzoek reeds betwist (zie III.10 Stikstof). Gelet op de onjuist gehanteerde uitgangspunten in het stikstofonderzoek is (ook) niet duidelijk wat de exacte parkeer- en

verkeersdruk van het hotel en het restaurant is. Dit terwijl dit inzicht noodzakelijk is om te kunnen beoordelen of sprake is/blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor cliënten. Ten aanzien van het aspect parkeren is in de plantoelichting opgenomen dat op circa 250 meter ten zuiden van het hotel/restaurant voor eventuele overloop een openbare parkeerplaats beschikbaar is, die ruimte biedt aan circa 175 auto's en die meestal voor een klein deel bezet is. Niet onderzocht is echter hoeveel auto's normaal gesproken (en op piekmomenten) op deze parkeerplaats geparkeerd staan en hoe zich dit verhoudt tot de extra parkeerdruk als gevolg van het hotel en het restaurant. Gelet hierop kan niet zomaar – zonder enig nader onderzoek – een beroep worden gedaan op een openbare parkeerplaats in de omgeving.

Reactie

Zie A.2.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze onduidelijke planregels

Het ontwerpbestemmingsplan bevat meerdere onduidelijke planregels, die in het licht van het rechtszekerheidsbeginsel wijziging of verduidelijking behoeven:

- De begrippen 'ondergrondse bouwwerken' en 'kelders' ontbreken (zie artikel 3.2.1 planregels);
- Op grond van artikel 3.2.2 sub a planregels mogen per bestemmingsvlak uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf worden gebouwd. Het begrip 'horecabedrijf' is echter niet in de planregels gedefinieerd, zodat onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld. Is het bouwen ten behoeve van meerdere vestigingen/entiteiten/horecaconcepten bijvoorbeeld in strijd met de planregels? Voorts wordt het gebruik van bouwwerken (zonder bouwvergunningplichtige activiteiten) ten behoeve van meer dan één horecabedrijf niet uitgesloten;
- Artikel 3.2.2 sub b planregels verbiedt het bouwen van bedrijfswoningen. De planregels sluiten het gebruik van bouwwerken als een of meer bedrijfswoningen (zonder bouwvergunningplichtige activiteiten) echter niet uit;
- Onduidelijk is of ter hoogte van de bestemmingen 'Horeca' en 'Natuur' bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen worden gerealiseerd, en zo ja, aan welke voorwaarden deze verlichting moet voldaan (lichttrichting, lichtsterkte). Reclamanten maken zich hier ernstig zorgen over;
- Artikel 3.3 sub c planregels bepaalt dat als strijdig gebruik moet worden aangemerkt gebruik van gronden en bouwwerken zonder dat de landschappelijke inpassing als opgenomen in bijlage 3 is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is echter niets geregeld voor het scenario dat deze landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, maar aanvullende bebouwing wordt gerealiseerd die niet aansluit bij deze inpassing;
- Op grond van artikel 3.1 sub a planregels zijn de voor 'Horeca' aangewezen gronden bestemd voor – onder meer – bijgebouwen ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4. Gelet hierop kunnen bijgebouwen ten behoeve van een (zelfstandige) hotelfunctie in gebruik worden genomen. Cliënten vragen zich af of dit de bedoeling van de planwetgever is;
- Op grond van artikel 3.2.2 sub d planregels mag de goothoogte van de dakopbouw op de verdiepingsmuur zoals weergegeven in bijlage 2 bij de planregels "bouwtekening" ten hoogste 7,00 m bedragen. Onduidelijk is wat precies onder de 'dakopbouw' moet worden verstaan. Voorts vragen cliënten zich af of dit artikellid ook van toepassing is bij een wijziging van de huidige (bouw)plannen. Brengt een

wijziging van het bouwplan automatisch ook een wijziging van dit artikellid met zich mee?;

- Hoe verhouden de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen 'Horeca' en 'Natuur' zich tot de vergunningsvrije mogelijkheden op grond van artikelen 2 en 3 bijlage II Bor?;
- De parkeernormering in artikel 11.1 van de planregels sluit niet aan op de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Voorts is onduidelijk op welke wijze wordt voorkomen dat een initiatiefnemer meer dan 8 parkeerplaatsen op eigen erf realiseert;
- In artikel 4.1 sub h van de planregels is opgenomen dat gebouwen en overkappingen kunnen worden gerealiseerd, terwijl dit in artikel 4.2.1 van de planregels expliciet wordt uitgesloten;
- Wat voor soort bouwwerken moet worden verstaan onder 'overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde' tot ten hoogste 6 meter (zie artikel 4.2.2 sub b planregels)?
- Kunnen op grond van artikel 4.2.2 sub a van de planregels erfafscheidingen ten behoeve van het hotel en/of het restaurant worden gerealiseerd?

Reactie

- Begrippen hebben een verduidelijkende werking. De gemeente is van mening dat met ondergrondse bouwwerken en kelders zodanig duidelijk is wat daarmee wordt bedoeld, dat dit geen specifieke definitie vraagt.
- Horecabedrijven zijn niet gedefinieerd, omdat ze omschreven zijn in bijlage 1 bij de regels. Dat er uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één horecabedrijf mogen worden gebouwd, betekent simpelweg dat het bouwvlak niet mag worden benut voor de bouw van twee hotels behorende tot twee verschillende bedrijven. Dat ene horecabedrijf mag binnen de categorie-indeling wel een mix van concepten bevatten. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen vervolgens alleen gebouwd worden ten behoeve van dat ene horecabedrijf.
- Binnen de toelatingsplanologie moet iets eerst zijn toegelaten, wil het ook als zodanig binnen de bestemming passen. Wonen is niet toegelaten. Ook bedrijfswonen niet. De bouwregels in relatie tot de bestemmingsomschrijving en de gehanteerde begrippen maken een specifiek gebruiksverbod overbodig.
- Er is in de bouwregels geen specifieke regeling opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van verlichting. Dat betekent dat die onder de algemene regeling vallen en dus kunnen er bouwwerken ten behoeve van verlichting tot 5 m hoogte worden gebouwd binnen de bestemming Horeca en tot 6 m binnen de bestemming Natuur.
- Er is geen aanvullende bebouwing toegelaten die van wezenlijke invloed is op de landschappelijke inpassing. Het bouwvlak wordt volledig benut, evenals het aanduidingsvlak voor bijgebouwen. Daarbuiten mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- Deze zienswijze is correct. In de regels zal een verbod op ongewenst gebruik van het bijgebouw worden opgenomen.
- Een dakopbouw is een opbouw die op de plek van het dak, dus boven de goothoogte van 3,50 m, wordt gebouwd. In het huidige ontwerp is daarvoor een specifieke regeling gemaakt om dat ontwerp ook te kunnen realiseren. Een gewijzigd bouwplan wijzigt niks aan de planregel. Echter die planregel is zodanig specifiek voor dit bouwplan, dat deze niet zonder meer voor een ander bouwplan toepasbaar is. Daarvoor zal bijlage 2 aangepast moeten worden, omdat de regel specifiek is gekoppeld aan het bouwplan in bijlage 2.
- Artikel 2 en 3, bijlage 2, Bor is landelijke regelgeving. Artikel 2 is in beginsel los van het bestemmingsplan toegelaten. Het bestemmingsplan heeft zich tegen de bouw daarvan niet verzet. Artikel 3 laat bouwwerken toe die wel binnen het bestemmingsplan moeten passen, dus daarmee is er wettelijk gezien een relatie.

- De parkeernorm in artikel 11 is voldoende deugdelijk. Het aantal van 8 is hiermee planologisch vastgelegd en daarvan mag niet worden afgeweken. Wel zal er maximaal 8 van worden gemaakt, zodat duidelijk is dat het er in ieder geval nooit meer worden.
- Het tweemaal opnemen van bouwwerken is zo gedaan omdat er eerst iets moet zijn toegelaten om er ook iets over te regelen.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwwerken die moeten horen bij en een functionele relatie moeten hebben met de onder a t/m g genoemde functies.
- Binnen artikel 4 kunnen geen afscheidingen voor het hotel worden gebouwd, omdat in artikel 4 een hotel niet is toegelaten en er alleen bij a t/m g genoemde functies bouwwerken mogen worden opgericht.

Voorstel

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 11, lid 11.1. wordt voor het cijfer 8 het woord 'maximaal' toegevoegd. Voorts wordt in de gebruiksregels van artikel 3, lid 3.3. een strijdig gebruik opgenomen voor ongewenst gebruik van het bijgebouw. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze verhouding vvgb en ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de ontwerp-omgevingsvergunning heeft het College aan Gedeputeerde Staten (hierna: "GS") verzocht een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (hierna: "vvgb") af te geven. Bij brief van 4 april 2019 hebben GS aangegeven een vvgb te willen verlenen, mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden luiden als volgt:

1. De aanvang van de werkzaamheden wordt uiterlijk een week van tevoren schriftelijk gemeld bij de FUMO;
2. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen wordt voorkomen door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen of door de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continu door te voeren.
3. Bij (grootschalige) activiteiten buiten het hotel dient betreding van de zeereep te worden vermeden;
4. Ter voorkoming van schade aan de natuur worden/wordt: a. de werkzaamheden (zoveel mogelijk) in de daglichtperiode uitgevoerd; b. de werkzaamheden uitsluitend uitgevoerd in de onmiddellijke omgeving van het af te breken deel dan wel op te richten hotel; c. geen afval of verontreiniging in het gebied achtergelaten. Door preventief onderhoud aan machines en generatoren die bij de werkzaamheden worden gebruikt, worden lekkages van koolstoffen, hydraulische vloeistoffen en smeermiddelen voorkomen.
5. De verlichting van het hotel zal naar binnen en op het terras naar beneden worden gericht. Hierdoor wordt uitstraling naar de omgeving voorkomen.
6. Bij het gebruik van muziek moet vermeden worden dat de geluidsbelasting buiten het hotel het wettelijk aantal toegestane decibels overschrijdt

Bovenstaande voorwaarden (in het bijzonder nummers 3, 5 en 6) zijn ten onrechte niet in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan verdisconteerd. Gelet hierop is de borging van de beschermenswaardige natuur niet verzekerd.

Reactie

De voorwaarden 1, 2 en 4 zien op de uitvoering gedurende de bouw. Die voorwaarden worden bij de bouw in acht genomen. De overige voorwaarden zien op het gebruik van het hotel. De voorwaarde onder 3 is planologisch niet te regelen. Dat gaat om betreding. Fysiek kan die betreding worden belemmerd met afzetting of bebording. Dat zal na afronding van de bouw worden ingericht. De laatste twee voorwaarden kunnen wel planologisch worden vastgelegd. In navolging van hetgeen reclamant aanraadt, zal dat in de regels worden opgenomen.

Voorstel

De zienswijze is gegrond voor zover het de voorwaarden 5 en 6 betreft. De regels van het bestemmingsplan worden aangepast op een zodanig wijze dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

Zienswijze belangenafweging

Uit het bovenstaande blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan aanzienlijke gevolgen heeft op de omgeving en op de situatie op en rondom de gronden van reclamanten. De in artikel 3:2 Awb neergelegde zorgvuldigheidseis, alsmede het rechtszekerheidsbeginsel brengen in dat kader met zich dat inzichtelijk moet worden gemaakt wat de concrete gevolgen van het planvoornemen zijn voor de directe omgeving en de gronden van cliënten. De inhoud van het ontwerpbestemmingsplan brengt voor reclamanten echter een grote mate van rechtsonzekerheid met zich. Meer in het bijzonder is voor reclamanten niet duidelijk wat de effecten van het bestemmingsplan zijn op (onder meer): • de bereikbaarheid en ontsluiting van de gronden van cliënten; • de afstand van de ontwikkeling tot de gronden van cliënten; • de gevolgen voor de verkeerssituatie en verkeersveiligheid rondom de gronden van cliënten; • de gevolgen van de realisering van de ontwikkeling voor het uitzicht vanaf de gronden en vanuit de bebouwing van cliënten; • de stikstofdepositie en de gevolgen voor de beschermde flora en fauna; • de door cliënten te lijden schade als gevolg van het bestemmingsplan.

Reactie

Nogmaals zij hier gezegd dat er sprake is van inrichting van een al decennialang bestaand planologisch recht. Reclamanten waren dus voldoende op de hoogte van de mogelijkheid dat op deze locatie ooit een hotel zou kunnen verrijzen. Met betrekking tot alle genoemde aspecten wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties die per afzonderlijke zienswijze met betrekking tot die onderwerpen is weergegeven.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning

Cliënten hebben geconstateerd dat de ontwerp-omgevingsvergunning op meerdere punten in strijd is met de planregels van het ontwerpbestemmingsplan en dat er meerdere onduidelijkheden omtrent het aangevraagde bouwplan bestaan. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van de omvang van de terrassen (artikel 3.1 sub b planregels), de relatie tussen het bouwplan en het bouwvlak, de goothoogtes (artikel 3.2.2 sub d planregels) en de nieuwe inrit/weg ter hoogte van de bestemming 'Natuur'. Gelet op het bovenstaande past het bouwplan niet binnen het ontwerpbestemmingsplan, reden waarom een omgevingsvergunning ter afwijking van het planologisch regime (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) benodigd is. Het College heeft dit ten onrechte miskend.

Voorts stellen cliënten vast dat de door GS afgegeven vvgb van 4 april 2019 gebaseerd is op een oud bouwplan en dat in dit advies wat betreft het aspect stikstof aansluiting is gezocht bij de Programmatiese aanpak stikstof (PAS). Dit terwijl een deel van het huidige bouwplan dateert van 31 mei 2021 en de PAS niet meer geldt. Voorts miskennen GS dat er in de omgeving van het plangebied geen beschermde dier- en plantsoorten voorkomen. Als gezegd is de beschermde Ruggstreeppad recent nog in de omgeving gesignaleerd. Alleen al om deze reden is de constatering van GS onjuist. Gelet op het bovenstaande menen cliënten dat GS geen verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan konden afgeven en dat er in dat opzicht een gebrek aan de ontwerp-omgevingsvergunning kleeft.

Tot slot het volgende. Zoals hiervoor onderbouwd, achten cliënten het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het recht, reden waarom het plan niet (ongewijzigd) kan worden vastgesteld. Gelet hierop ontvalt de basis voor de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning. Het bouwplan zou derhalve uitsluitend middels een

omgevingsvergunning ter afwijking van het planologisch regime (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) kunnen worden gerealiseerd. Het College heeft dit onrechte miskend. Cliënten menen dat de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op het planologische regime, de beschermde natuur in de omgeving en het recreatie- en leefklimaat van cliënten. Er is om deze reden geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het aangevraagde bouwplan ook niet kan worden vergund middels een omgevingsvergunning ter afwijking van het planologisch regime (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Reactie

Reclamanten geven aan dat de omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan maar motiveren dat niet inhoudelijk. De gemeente heeft het bouwplan en de omvang van het terras nogmaals naast de planregels gelegd en concludeert dat er geen sprake is van strijd met de planregels.

De vvgb van de provincie is bijna 3 jaar oud, maar de provincie is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan en het inrichten van de omgevingsvergunning. In het kader van de NBwet heeft de provincie als bevoegd gezag aangegeven dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op grond waarvan er strijd zou bestaan met de natuurregelgeving of dat anderszins de vvgb niet langer mag en kan worden gehanteerd.

Verwijzend naar de toelichting op het bestemmingsplan en de gemeentelijke reacties op de ingebrachte zienswijzen, mag worden geconcludeerd dat de gemeente overtuigd is van het feit dat er geen strijd is met het recht. Ook hier geven reclamanten geen inhoudelijke gronden voor de strijdigheid, tenzij zij de ingebrachte zienswijzen bedoelen, maar daarvan is de gemeente van mening dat die zienswijzen in overwegende mate ongegrond zijn. Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening om deze bestaande plek op deze wijze in te richten en dat gecoördineerd op te laten lopen met de omgevingsvergunning.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Reclamant 10

Zienswijze Planologisch regime / oud versus nieuw

Het huidige regime op basis van het bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 (hierna: BP MAZ1986) staat een restaurant toe met beperkte logies-accommodatie (i.c. 30 logies). Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee maakt de bestemming horeca van categorie 4 (hotels) mogelijk, waarbij geen maximum is gesteld aan het aantal gasten dat in het hotel mag verblijven. Dus een duidelijke verruiming van het plan. Dat is een open norm en geeft te weinig rechtszekerheid. De gemeente heeft blijkens de stukken niet onderzocht wat zo'n open norm voor de omgeving kan betekenen. Dit betreft belasting van de natuur en verkeersveiligheid.

De te verwachten verkeersstromen als gevolg van de open norm zijn niet in kaart gebracht. De verkeersveiligheid op de steile strandovergang, met een breed pallet van verkeersdeelnemers, veelal badgasten te voet of met de fiets, is nu al een serieus punt. Daarnaast is het planologisch regime niet afgestemd op de ontwikkelingen in het nabijgelegen Formerum aan Zee waar een herontwikkeling van het voormalig AZC wordt beoogd. Daar rust ook een horeca-4 bestemming op (met ook onbegrensde logies capaciteit). Het hotel is nog niet gerealiseerd. Ik vraag mij af wat het voor de uitkomsten van het onderzoek betreffende nut en noodzaak betekent, als het voormalige AZC zich ook ontwikkelt in dezelfde lijn als het badhotel in Midsland aan Zee. Volgens het betreffende onderzoek is er dan nog ruimte voor 16 kamers. Maar nergens, niet in het ontwerp BP Badhotel en ook niet in de planologische regeling voor bijvoorbeeld het voormalig AZC in Formerum, is het aantal logies, i.c. 39, gemaximeerd.

Reactie

Zie A.1., A.2., A.3. en A.8.

Er is geen onbeperkt aantal gasten mogelijk. Er is alleen geen exact aantal gasten vastgelegd, overeenkomstig het meest recente beleid en de planologische vertaling daarvan op Terschelling. De bouwruimte in het bestemmingsplan en de minimale bouwtechnische eisen die aan verblijfsruimtes worden toegekend, bepalen wat er maximaal mogelijk is. Dat er in vergelijking met het plan uit 1986 sprake is van een verruiming van het aantal gasten dat aanwezig zal zijn, is in het bestemmingsplan uitvoerig beschreven en aangetoond dat dit ruimtelijk en planologisch geen bezwaren oplevert.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze omgevingsvergunning en materiaal gebruik / redelijke eisen van welstand

In de omgevingsvergunning d.d. 19 april 2019 wordt Eterniet Cedral Lap Wood gebruikt voor rabat delen in gevel, zijkant dakkapel en de boeiboorden. Volgens de door de gemeenteraad vastgestelde criteria aan redelijke eisen van welstand, die Hüs en Hiem toepast voor het zomerhuisgebied Midsland aan Zee, moet echter gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen.

Reactie

Cedral Lap Wood behoort volgens NEN-EN 12467 tot de duurzaamheidsklasse A. Het materiaal bestaat uit: portland cement, minerale vulstoffen, natuurlijke organische versterkingsvezels en toeslagstoffen. De coating is water gedragen acrylaatdispersie. Het materiaal is recyclebaar. Hiermee behoort dit materiaal tot de categorie "natuurlijke materialen".

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Natuurwaarden

In de beschouwing over de natuurwaarde worden naar mijn inzicht niet alle natuurwaarden meegenomen. Zo wordt het voorkomen van de rugstreeppad nabij het gebied waar het Badhotel gepland is (zie foto in bijlage) niet vermeld in het stuk.

Reactie

Zie A.4.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Kustpact

De omvang en vormgeving van het beoogde badhotel staat op gespannen voet met de doelstellingen die in het "Kustpact" zijn geformuleerd. De provincie Friesland is deelnemer in het Kustpact. Zodra er betere omgevingsimpressies van de bouw van een hoog hotel op de top van het duin beschikbaar zijn, zou de provincie haar oordeel in het kader van de "Verordening Romte Fryslân", in het licht van het Kustpact opnieuw moeten geven. De beoordeling zoals die, naar ik veronderstel, thans heeft plaatsgevonden door de provincie Friesland, is op dit onderdeel dus in ieder geval niet volledig, waardoor ik bestrijd dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de regels van de "Verordening Romte Fryslân".

Reactie

Zie A.6.

Voorstel

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Reclamant 11

Reclamant heeft een zienswijze ingediend waarin puntsgewijs de onderwerpen worden benoemd waarop de zienswijzen zien. In de zienswijzen wordt een termijn gevraagd waarbinnen de zienswijzen nader gemotiveerd mogen worden. Die termijn is aan reclamant gegeven, maar er is vervolgens geen aanvulling ontvangen. Daarmee blijft de zienswijze ongemotiveerd.

Reclamant is niet-ontvankelijk.

Bijlage 18

Raadsbesluit



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

Jaar/nummer: 2022/66

De raad van de gemeente Terschelling;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 augustus 2022;

Besluit:

1. het bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee, met inachtneming van de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee d.d. 13 juli 2022, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld tijdens de openbare raadsvergadering van 28 september 2022.

Terschelling, 28 september 2022

De raad van de gemeente Terschelling voornoemd,

T.D. de Jong,
griffier

H.K. van der Wielen,
voorzitter

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. het plan:
het bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee met identificatienummer NL.IMRO.0093.BP2018Badhotel-VG02 van de gemeente Terschelling;
- b. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- c. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bouwen van deze gronden;
- d. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- e. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- g. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- h. bedrijfsmatige verhuur
het via een bedrijf, stichting of vereniging voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijke recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.
- i. bestaand:
 - 1. het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of in uitvoering is, krachtens een omgevingsvergunning; en/of
 - 2. bebouwing die op dat tijdstip aanwezig en/of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010), dan wel vergunningsvrij is; en/of
 - 3. het legaal aanwezig zijn van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en/of in uitvoering is, krachtens een omgevingsvergunning,
- j. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
- k. bestemmingsvlak:
een in dit bestemmingsplan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- l. bewoning:

de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen):

- a. recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- b. permanente bewoning:
het gebruiken van woonruimte als vaste woonplaats;
- m. bijgebouw:
een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;
- n. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- o. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- p. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- q. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
- r. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- s. bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- t. erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
- u. extensief dagrecreatief medegebruik:
een recreatief, cultureel en museaal gebruik van gronden en bunkers dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;
- v. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- w. infrastructurele voorzieningen:
Voorzieningen zoals wegen, paden, parkeerplaatsen en bijbehorende kunstwerken en bebording;
- x. kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een camper of een caravan dan wel enig ander voertuig of onderkomen, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

- y. normaal onderhoud:
het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren; nutsvoorzieningen: voorzieningen (zoals gas, water, elektriciteit, riolering, internet en telefoon) die door nutsbedrijven of overheden geleverd worden;
- z. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand, al dan niet permanent;
- aa. peil:
1. ter plaatse van de aanduiding:
 - 'specifieke bouwaanduiding - peil 1': 15,5 m boven het Normaal Amsterdams Peil, gemeten vanaf de bovenkant afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk;
 - 'specifieke bouwaanduiding - peil 2': 9,3 m boven het Normaal Amsterdams Peil, gemeten vanaf de bovenkant afgewerkte begane grondvloer van een bouwwerk;
 2. voor overige gronden:
 - de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;
- ab. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- ac. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
- ad. stacaravan:
een caravan, die, ook al is hij niet omgevingsvergunningplichtig, toch als een gebouw valt aan te merken;
- ae. weekend- en/of verblijfsrecreatie:
het doorbrengen van één of meer nachten buiten de vaste woonplaats, uitgezonderd sociale bezoeken aan familie, vrienden, kennissen en zakenbezoeken;
- af. vaste woonplaats:
het gebruiken van woonruimte als hoofdverblijf zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen. Als criterium voor de vaststelling of iemand een woonruimte als hoofdverblijf in gebruik heeft, geldt dat hij of zij op het betreffende adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie, terwijl tevens uit het geheel van feiten en omstandigheden blijkt dat het betreffende adres als zijn of haar hoofdverblijf fungeert;
- ag. woning:
een gebouw, uitsluitend bedoeld voor niet-recreatieve bewoning of een uitsluitend voor niet-recreatieve bewoning bedoeld gedeelte van een gebouw;
- ah. zelfstandig appartement:
een appartement met:
1. een eigen woon(slaap)kamer; en

bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

2. een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel; en
3. een eigen badkamer; en
4. een eigen toilet.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een oversteek van meer dan 75 cm worden in de oppervlakte meeberekend;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

2.7 de oppervlakte van een permanent woongedeelte:

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580;

2.8 de vloeroppervlakte van een beroeps- en/of bedrijfsactiviteit:

de gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Horeca

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van één horecabedrijf horecabedrijven in categorie 4, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4", zoals bedoeld in Bijlage 1 behorende bij deze regels 'Indeling horecabedrijven';
- b. bijgebouwen bij bedrijfsgebouwen;

alsmede in beperkte mate voor:

- c. terrassen, aansluitend gelegen aan het hotel tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwvlak voor het hoofdgebouw;
- d. (ontsluitings)wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water,

met de daarbij behorende:

- g. erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Ondergronds bouwen

Er mogen geen ondergrondse bouwwerken worden opgericht, met inbegrip van kelders.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er per bestemmingsvlak zullen mogen uitsluitend bouwwerken voor één horecabedrijf worden gebouwd;
- b. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- c. de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen een bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat op gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan;
- d. de goothoogte van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 3,50 m bedragen, met dien verstande dat, in afwijking van het bepaalde in dit lid, de goothoogte van de dakopbouw op de verdiepingsmuur zoals weergegeven in Bijlage 2 bij deze regels "bouwtekening" ten hoogste 7,00 m mag bedragen;
- e. de dakhelling van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 60 graden bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw en/of overkappingen zal ten hoogste 10,35 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van de in lid d genoemde dakopbouw ten hoogste 7,00 m mag bedragen
- g. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- b. er zullen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van terrasschermen op terrassen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste

5,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de bouwwerken als zelfstandige appartementen;
- b. het onttrekken van de logiesruimten aan de bedrijfsmatige verhuur;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken zonder dat de landschappelijke inpassing, opgenomen als Bijlage 3 bij de toelichting van dit plan, is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De landschappelijke inpassing dient uiterlijk 6 maanden na gereed zijn van de bouw van het horecabedrijf als bedoeld in lid 3.1 onder a en toegestaan op basis van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen te zijn gerealiseerd;
- d. het gebruik van bijgebouwen als horecabedrijf in categorie 4, zoals bedoeld in Bijlage 1 behorende bij deze regels 'Indeling horecabedrijven', met dien verstande dat bijgebouwen wel dienen te functioneren ten dienste van het bijbehorende horecabedrijf;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Horeca', overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder dat de buitenverlichting van het hotel wordt gerealiseerd met naar binnen gerichte armaturen en dat de buitenverlichting op de terrassen wordt gerealiseerd met naar beneden gerichte armaturen, en deze naar binnen en naar beneden gerichte armaturen in stand worden gehouden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Horeca', overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving, zodanig dat bij gebruik van muziek de geluidsbelasting buiten het hotel het in het Activiteitenbesluit toegestane geluidsniveau overschrijdt;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de bestemming 'Horeca' voor meer dan één horecabedrijf, als bedoeld in lid 3.2.2 onder a.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. zeewering;
- c. waterhuishouding, waaronder waterberging;
- d. waterwinning;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen en overkappingen;
- i. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de zeewering, het reddingswezen, de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer en de telecommunicatie, zal ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. er mogen geen overkappingen worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest, hooi, kuil en andere landbouwproducten;
- b. het aanleggen van nieuwe wegen en paden;
- c. het ploegen, egaliseren en frezen van gronden;
- d. het nalaten van beheer en onderhoud aan landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ten behoeve van het in lid 4.1 sub a toegestaan gebruik de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het afgraven, vergraven en ophogen van gronden;
 - 2. de opslag van organisch materiaal dat vrijkomt bij het maaien, plaggen of chopperen van gronden;
 - 3. het aanleggen van openbare nutsvoorzieningen;
 - 4. het planten en/of verwijderen van bomen;
 - 5. het graven en verbreden van watergangen en andere waterpartijen;
 - 6. het dempen van watergangen en andere waterpartijen;
 - 7. het verleggen van bestaande infrastructurele voorzieningen;
 - 8. het omzetten van duinland naar grond voor cranberryteelt.
- b. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ten behoeve van het in lid 4.1 sub

f toegestaan gebruik de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanleggen van infrastructurele voorzieningen in de vorm van een inrit ten behoeve van horecabedrijven in categorie 4 en bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerterrein en een toegangsweg.
- c. Voor het overige is het ten behoeve van het in lid 4.1 sub b t/m e en g toegestaan gebruik verboden werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren.
- d. Het verbod genoemd in lid 4.4 onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud en beheer wordt in ieder geval verstaan:
1. het onderhoud en beheer van bestaande strandovergangen;
 2. het onderhoud en beheer van de zeewering, waaronder stuifdijken;
 3. het maaien, plaggen of chopperen van gronden in het kader van natuurbeheer;
 4. de tijdelijke opslag van maaisel, plagsel en dergelijke ten behoeve van het natuur- en recreatiebeheer;
 5. het planten en/of verwijderen van bomen in het kader van bosbeheer;
 6. het onderhoud en beheer van (elzen)singels en (elzen)hakhout;
 7. het onderhoud en beheer van watergangen en andere waterpartijen;
 8. het onderhoud en beheer van bestaande infrastructurele voorzieningen;
 9. de vervanging, het herstel en het onderhoud van bestaande oppervlakteverharding;
 10. de vervanging, het herstel en onderhoud van bestaande openbare nutsvoorzieningen;
 11. het herstel, onderhoud en beheer van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- e. De in lid 4.4 onder sub a en sub b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), bestemd voor:

- a. (werken ten behoeve van) de waterkering,

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. water;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in de gronden mogen geen gebouwen en/of overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingsbanen, funderingen, balkons, erkers, entreeportalen, noodtrappen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, stacaravans en andere onderkomens;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
3. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
4. het storten van puin en afvalstoffen;
5. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar-, of vliegtuigen;
6. het gebruik van gronden en bouwwerken voor culturele voorstellingen en/of evenementen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - dijk

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" zijn, naast de andere op de verbeelding voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.1.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen zullen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de "vrijwaringszone - dijk".
- b. Ten behoeve van de "vrijwaringszone - dijk" zullen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de "vrijwaringszone - dijk" geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de waterkering;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

9.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" wordt aangebracht, dan wel wordt verwijderd, mits:

- het definitieve tracé van de reserveringszone is vastgesteld en het aanduidingsvlak aan dit tracé wordt aangepast.

9.2 vrijwaringszone - duin

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – duin" zijn, naast de andere op de verbeelding voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor de bescherming van de primaire waterkering.

9.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- uitsluitend herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk is toegestaan, waarbij het grondoppervlak eenmalig met ten hoogste tien procent mag worden uitgebreid, waarbij het bouwen van de nieuwbouw die heeft plaatsgevonden op basis van een omgevingsvergunning voor het bouwen in overeenstemming met de regels van de bestemming ' Horeca' als bestaand wordt aangemerkt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits:

- de afwijking om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk en aantoonbaar is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke, ecologische of landschappelijke waarden.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeernormering

Ten aanzien van het aspect parkeren geldt dat bij verlening van een omgevingsvergunning in voldoende mate dient te zijn voorzien in de parkeerbehoefte. Daarvan is sprake indien is voldaan aan het realiseren en in stand houden van maximaal 8 parkeervoorzieningen op het eigen erf.

Het voorgaande kan krachtens voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik, worden in een bestemmingsplan de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van gebruik opgenomen:

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee."

Vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2026.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Indeling horecabedrijven

Indeling horecabedrijven

Horeca van categorie 1

Drank- en maaltijdverstrekking met uitzondering van danscafés en discotheken.

Horeca van categorie 2

Danscafés en discotheken.

Horeca van categorie 3

Pensions (logies met drank- en maaltijdverstrekking, alleen aan eigen gasten).

Horeca van categorie 4

Hotels (logies met drank- en maaltijdverstrekking, ook aan derden).

Bijlage 2 Bouwtekening



VOORGEVEL



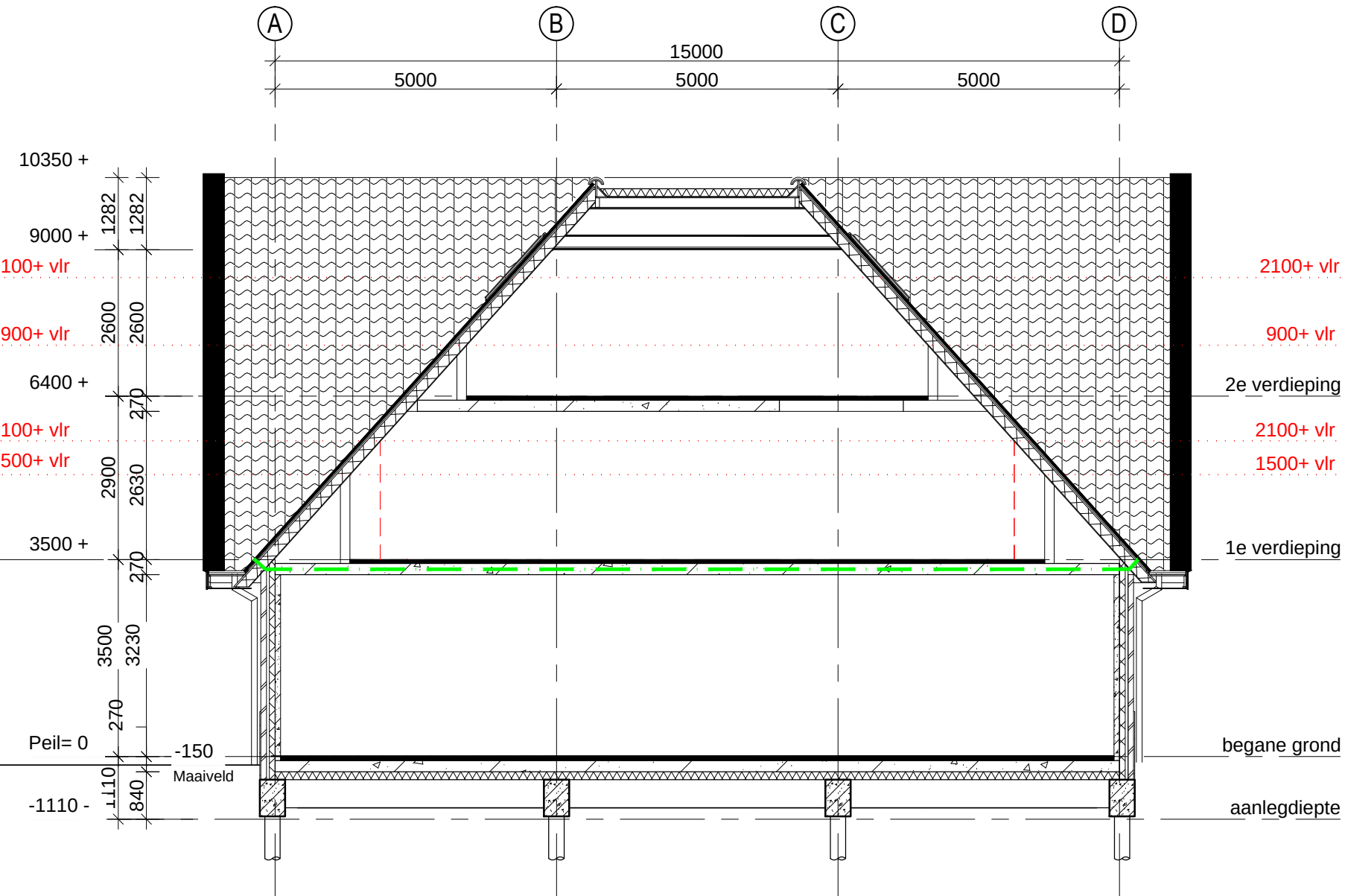
RECHTERZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



LINKERZIJGEVEL



DOORSNEDE

Dakopbouw, Rc waarde 7,0 m²K/W
Opbouw:
- dakpannen, Rood gemaacert uitvoering n.t.b.
- verankeren volgens voorchrift
- pannen, 22x32 mm (afhankelijk van pantype)
- tergels, 22x32 mm
- dakplaat, dik 206 mm opbouw volgens leverancier
onderzijde dakplaat afgewerkt met 9,5 mm gipsplaat

Verdiegingsvloer Opbouw:
- 70 mm cementdekvloer
- 200 mm kanaalplaatvloer
e.e.a. volgens leverancier

Spouwmuur (gevelsteen)
Rc waarde 7,0 m²K/W, Opbouw:
- 100 mm gevelsteen
- 25 mm luchtspouw
- 125 mm isolatie Kingspan kootherm K8
- 100 mm prefab beton
dikte totaal 350 mm

Spouwmuur (ter plaatse plint)
Rc waarde 7,0 m²K/W, Opbouw:
- 20 mm pleisterlaag
- 100 mm vuil metselwerk
- 25 mm luchtspouw
- 125 mm isolatie Kingspan Kootherm K8
- 100 mm prefab beton
dikte totaal 370 mm

Begane grondvloer, Rc waarde 3,5 m²K/W
Opbouw:
- 70 mm cementdekvloer
- 200 mm kanaalplaatvloer
- 152 mm EPS isolatie
(140 mm ter plaatse oplegging)
e.e.a. volgens leverancier kanaalplaat

Renvooi
Binnenwand, lichte scheidingwand nader te bepalen, dik 100 mm
Saunawand, een en ander volgens leverancier
Plint, tot 600+ Baksteen 100mm v.v. ca. 20 mm stucmortel
Binnenwand, prefab beton dik 100 mm
Binnenwand, prefab beton dik 250 mm (woningscheidende wand)
Isolatie, kingspan kootherm 8, dik 95 mm
Gevelsteen, baksteen dik 100 mm
waalformaat wilderband, doorgetrokken voeg
Hsb gevel, dikte totaal 220 mm
Opbouw (Rc waarde 6,05 m²K/W):
- 18 mm horizontale gevelbekleding
- 22 mm ventilatielaten
- waterkerende damp open folie
- 15 mm OSB plaat
- isolatie
- 150 mm stijp- en regelwerk
- dampdichte folie / dampdichte laag
- 15mm OSB plaat
- 12,5 mm Rigdur
een en ander volgens en nader te bepalen door leverancier
Verlaagd plafond, hoogte 2400+ vloer

Rc waardenconstructies
Spouwmuur (gevelsteen), Rc waarde 7,0 m²K/W Opbouw:
- 100 mm gevelsteen
- 25 mm luchtspouw
- 125 mm isolatie Kingspan Kootherm 8
- 200 mm prefab beton
dikte totaal 450 mm
Begane grondvloer, Rc waarde 3,5 m²K/W Opbouw:
- 70 mm cementdekvloer
- 200 mm kanaalplaatvloer
- 140 mm EPS isolatie
(152 mm ter plaatse oplegging)
e.e.a. volgens leverancier kanaalplaat

Hout skeletbouw gevel, Rc waarde 7,0 m²K/W Opbouw:
- 220 mm HSB
- 100 mm prefab beton
dikte totaal 320 m

Dakopbouw, Rc waarde 7,0 m²K/W Opbouw:
- dakpannen, uitvoering nader te bepalen
- pannen, 22x32 mm (afhankelijk van pantype)
- tergels, 22x32 mm
- dakplaat, dik 206 mm, v.v. isolatie: PIR-isolatie,
opbouw volgens leverancier
onderzijde dakplaat afgewerkt met 9,5 mm gipsplaat

Algemeen
Entree woning
max. hoogteverschil binnen - buiten 20 mm
Natte ruimten:
toilet: tegelwerk plafond hoog
badkamer: tegelwerk plafond hoog
aansluiting vloer - wand waterdicht
Trap, conform volgens Bouwbesluit 2012
trede min 800 mm
optrede max 210 mm
aantrede min 185 mm
hoogte leuning 900 mm
hoogte traphek 1000 mm
max. spijfstand 100 mm
Balkonhek
hoogte balkonhek 1000 mm
Noodtrap, conform Bouwbesluit 2012
spil: staal thermisch verzinkt
trede: stalen roosterreden
leuning: staal thermisch verzinkt
breed min 800 mm
optrede max 210 mm
aantrede min 185 mm
Windschermen
staanders: Aluminium grijs gecoat
beglazing: Hardglas

Natte ruimten
Toiletten en badkamers voorzien van vloer- en wandtegels. Wandtegels van vloer tot plafond.
Aansluiting vloer met wand waterdicht.
Bouwbesluit rapporten
EPC berekening volgens rapport van Erik Bouwplancordinate, projectnummer T18071
Ventilatieberekening volgens rapport van Erik Bouwplancordinate, projectnummer T18071
Brandvervalgberekening volgens rapport van Erik Bouwplancordinate, projectnummer T18071
Beoordeling brandveiligheid volgens rapport van Erik Bouwplancordinate, projectnummer T18071

Gebruiksfuncties
e.e.a. volgens bijlage:
Overzicht gebruiksfuncties : zie rapport van Erik Bouwplancordinate, projectnummer T18071

Installaties afkorting en verklaringen
VR Ventilatierooster
gs gootsteen, afvoer 40 mm
wt wastafel, afvoer 40 mm
wc waterclozet, afvoer 110 mm
ft forijng, afvoer 40 mm
wm wasmachine, afvoer 50 mm
d douche, afvoer 80 mm
stf standleiding, afvoer 110 mm

Rookproductie en brandbaarheid:
- Rookproductie toegepaste materialen volgens NEN-EN13501-01:
Rockwool: Euroklasse A1, onbrandbaar, S1, geringe rookproductie, D0, geen productie brandende onderdelen.
Gipsplaten: Euroklasse A2, zeer geringe brandbare component S1, geringe rookproductie, D0, geen productie brandende onderdelen.

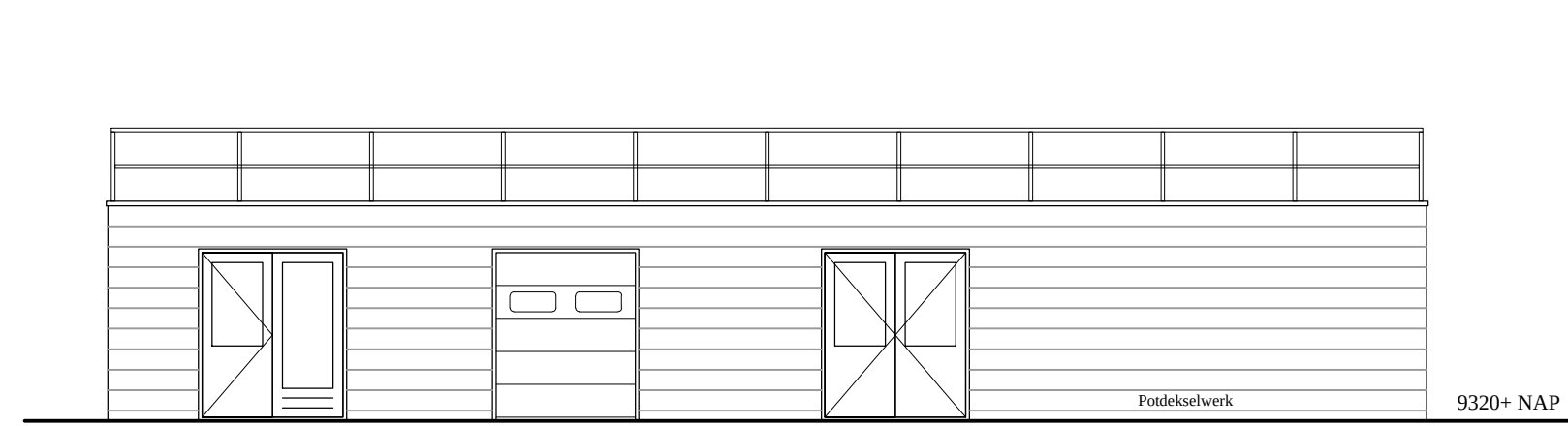
Vluchtwegaanduidingen en brandwerende voorzieningen:
- Bouwconstructie waarover van waaronder een vluchtroute voert is 30minuten brandwerend
- Hooftslaanconstructie 90 minuten brandwerend
- Brandvoortplanting gevel voldoet aan klasse B, NEN 6068+C1:2011
- Brandmeld- en ontruimingsinstallatie voldoet aan NEN 2535:2009+C1:2010 en NEN2575:2004 + C1:2010, met een rechtstreekse doormelding naar de RAC. PVE van BMI ter goedkeuring voorgelegd aan de brandweer Fryslân voor uitvoering.
- Doorvoeringen van kanalen en leidingen e.d. door brandwerende scheidingen worden gelijkwaardig aan de brandwerende eis afgewerkt

Materiaaleisen:	Brandvoortplanting:		
	Wand - plafond	Vloer:	
Extra beschermde vluchtroute	B	CIL + S1B	
Beschermde vluchtroute	B	DIL + S1B	
Gevels tot 2,5m1 boven MV	B	-	
Gevels van 2,5-15m1 boven MV	D	-	
Ramen, deuren, kozijnen	D	-	
Overig	D	DIL + S1B	

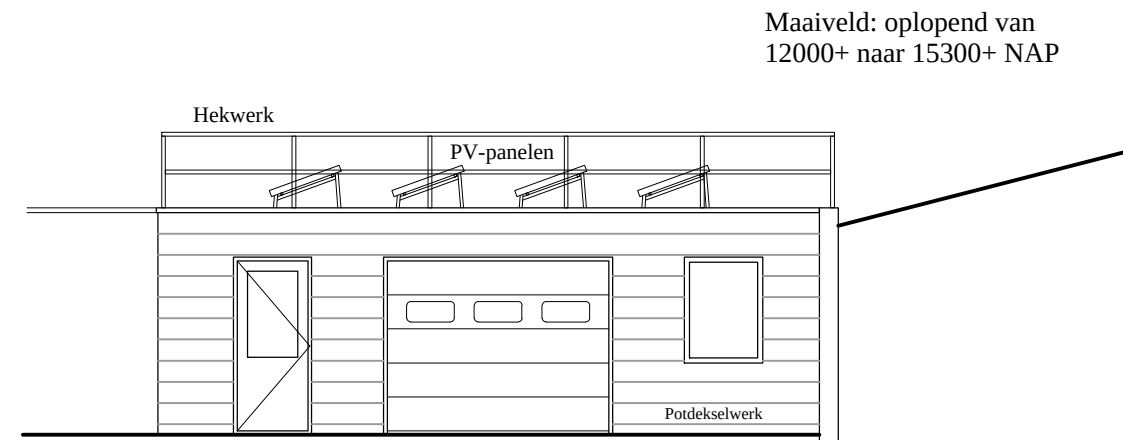
Brandlanghaspel lengte slang: 30m1
Pictogramaanwijzing nooduitgang aansluitend op maatveld
Vluchtrichting rechtdoor of naar beneden e.e.a. vlgns NEN1414
Vluchtrichting linksaf of rechtsaf e.e.a. vlgns NEN1414
WBDO-eis 60 minuten
WBDO-eis 30 minuten
Deur 30 min WBDO en zelfskuitend
Deur 60 min WBDO en zelfskuitend
Vluchtdoer v.v. paniekbeslag
Noodverlichting
Beschermde vluchtroute

Jan van Tellingen
architecture & creative consult

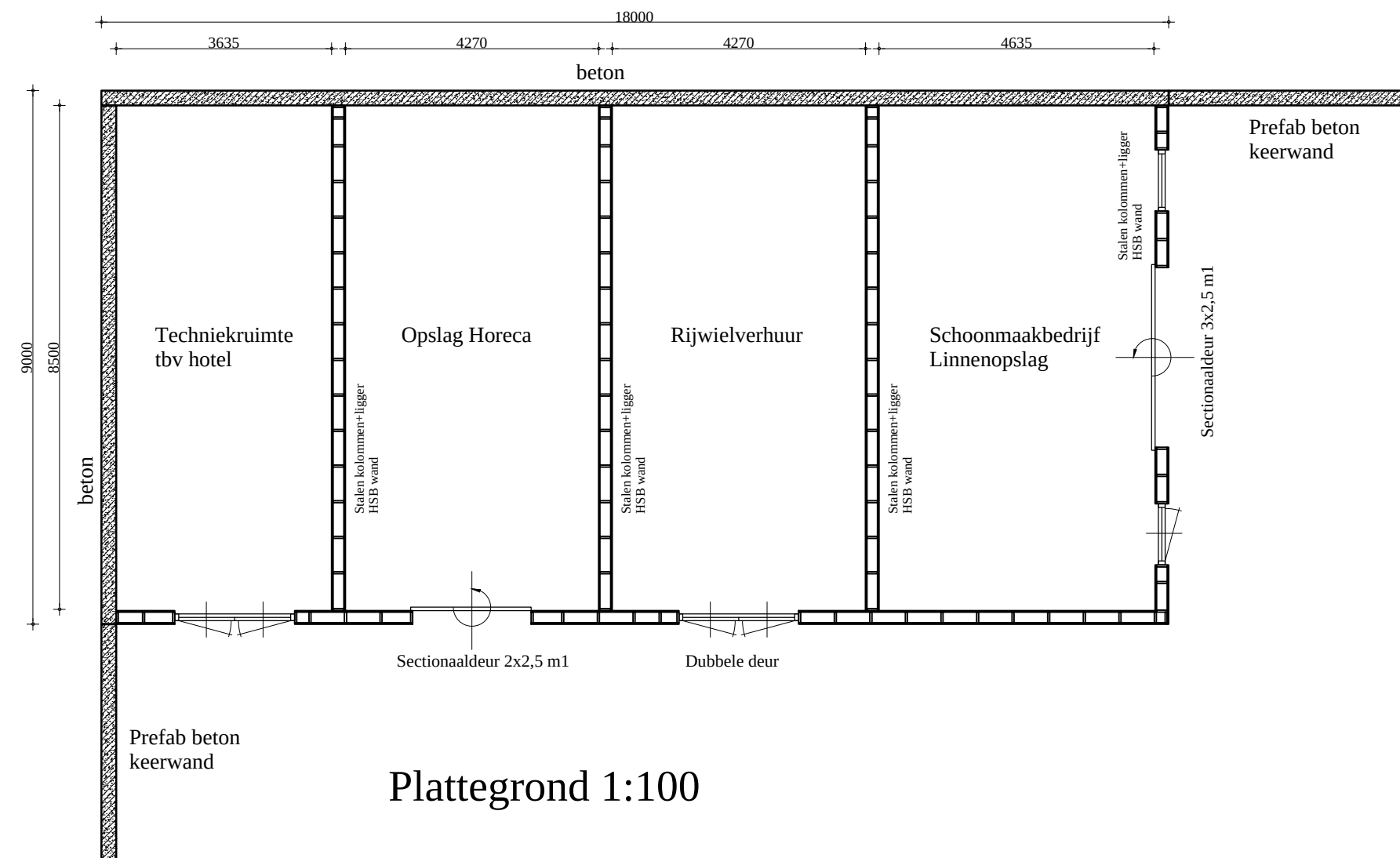
Van der Strijk
Bouwkundig Tekenen- en Adviesbureau
Strandhotel Midland aan Zee BV L.o.
Badhotel Midland aan Zee
Midland aan Zee 430A, 8891 HV
GEVELAANZICHTEN EN DOORSNEDE
19-08-2022
1:100
G. vd Strijk



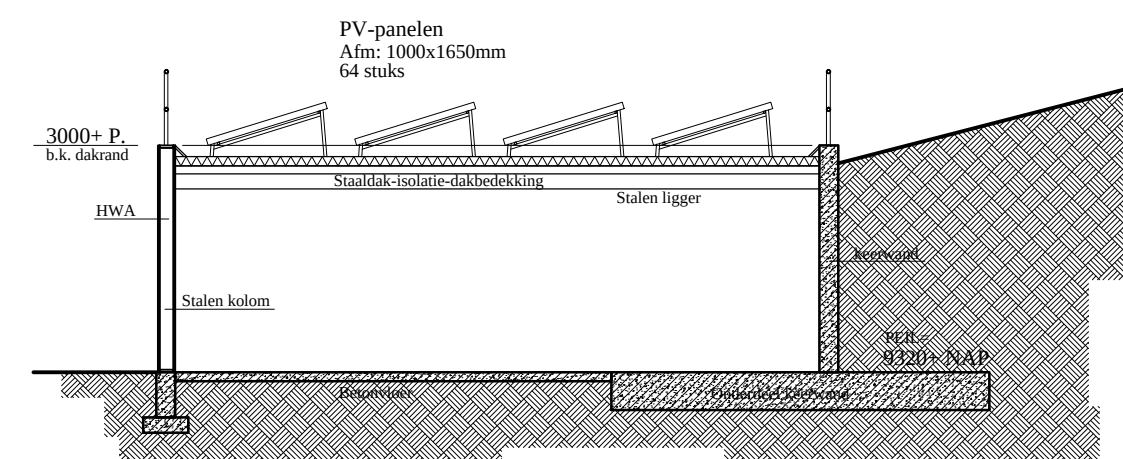
Zuidgevel 1:100



Oostgevel 1:100



Plattegrond 1:100



Doorsnede 1:100

Dakopbouw:
- Staalconstructie
- Stalen dakplaten v.b.c.
- Isolatie
- Bitumineuze dakbedekking

Wandopbouw:
- Underlayment, dik 18mm
- Dampremmende folie
- Staanders volgens opgaaf leverancier
- Isolatie
- Dampopen, vochtkerende folie
- Houten potdekselwerk

Begane grondvloer
Opbouw:
- dikte 120 mm in het werk gestort, gevlinderd

Van der Struik
Bouwkundig Teken- en Adviesburo

Strandhotel Midsland aan Zee BV i.o.

Badhotel Midsland aan Zee
Midsland aan Zee 459A , 8891 HV

BIJGEBOUW

datum
12-04-2019

schaal
1:100

tekenaar
G. v/d Struik

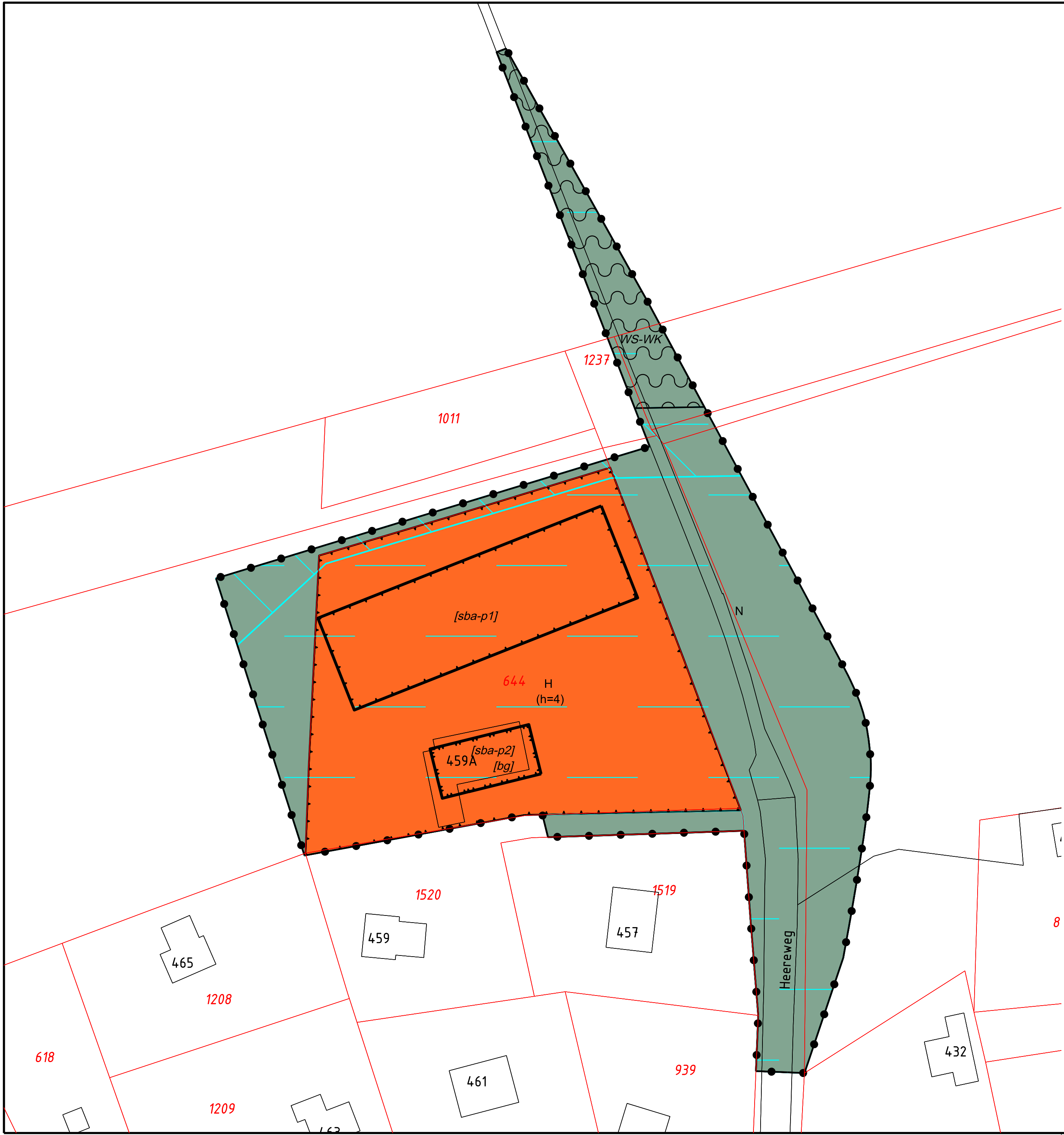
Van der Struik
Bouwkundig Teken- en Adviesburo

Dovenetel 7
7422 NV Deventer

T: 0570-513529
M: 06-15167767

E: info@vanderstruik.com
www.vanderstruik.com

bladnummer
18058-B5



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

H

Horeca

N

Natuur

Dubbelbestemmingen

WS-WK

Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduiding

vrijwaringszone - dijk

vrijwaringszone - duin

Functieaanduiding

(h=4)

horeca van categorie 4

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg]

bijgebouwen

[sba-p1]

specifieke bouwaanduiding - peil 1

[sba-p2]

specifieke bouwaanduiding - peil 2

Verklaring

BGT + BRK 2017-09-13

Gemeente Terschelling

Bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

Verbeelding

datum:

30-09-2026

schaal:

1 : 500 (A2)

status:

vastgesteld

projectnr.:

554.00.14.00.00

gezien:

JAP

NL.IMRO.0093.BP2018Badhotel-VG02

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen T 0592 316 206 E info@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl