

# KAVEL PASPOORT

*Woonprogramma*

+135+



| gemeente  
**Ter schelling**



BERNARD HAANTJES  
EXPLOITATIE B.V.

FORMERUM tussen 71 en 73

# Inleiding

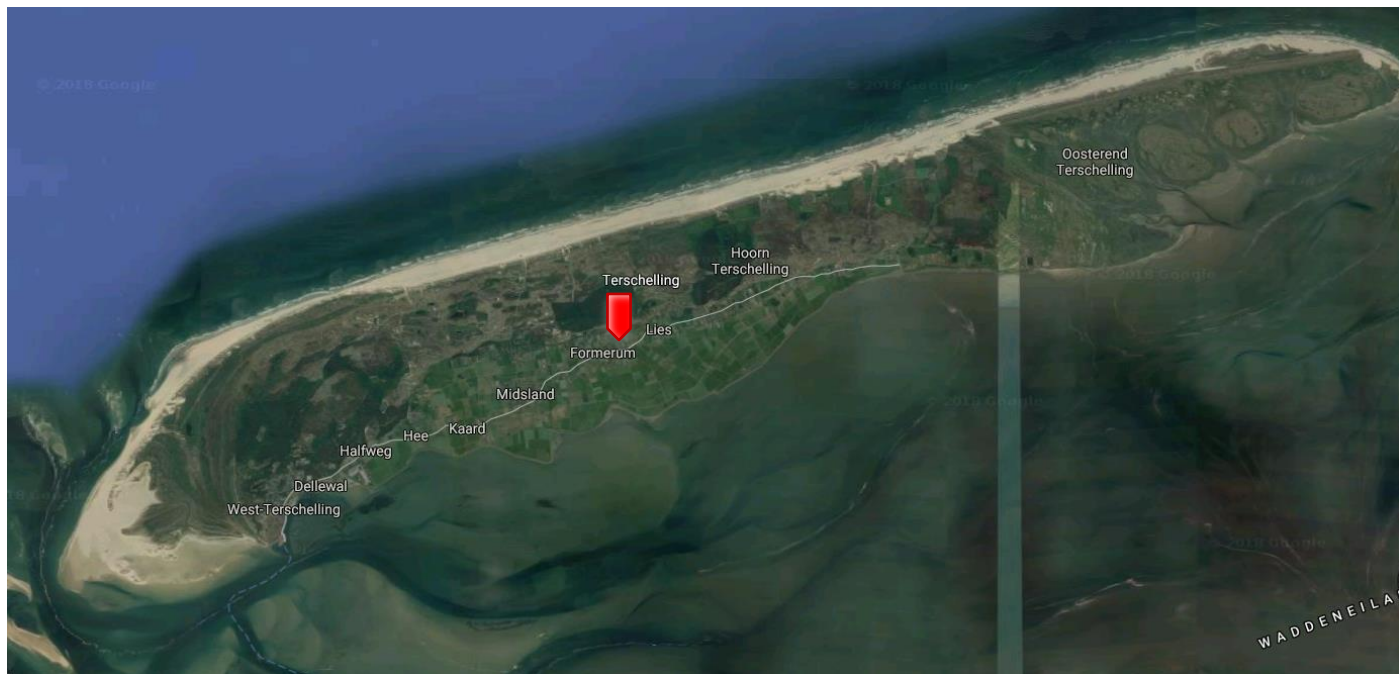
Voor u ligt het kavelpaspoort. Zoals de naam al zegt, gaat het over de kavel waarop het initiatief voor woningbouw betrekking heeft. Het vormt als het ware een samenvatting van het voorbereidingsproces om van initiatief tot uitvoering te komen.

In het kavelpaspoort wordt verslag gedaan van het zogenaamde 'toetsingsgesprek' door het Adviesteam. Nadat de initiatiefnemer(s) door het Adviesteam op weg zijn geholpen, komt er een moment dat de schetsontwerpen en de benodigde ruimtelijke onderbouwing tussentijds worden getoetst. Dat gebeurt op het gebied van de Beleidsregels, de landschappelijke inpassing, de welstandscriteria, de ruimtelijke onderbouwing en de volkshuisvestelijke kaders.

Voor de welstandscriteria betreft het de formele welstandstoetsing.

De tussentijdse toetsing op bovengenoemde onderdelen, maakt duidelijk dat het plan op hoofdlijnen haalbaar is, binnen het gemeentelijk beleid. Het kavelpaspoort is uitdrukkelijk geen vergunning voor de bouw van de woning(en). Daarvoor moet het formele traject van vergunningaanvraag, vergunning toetsing en vergunningverlening nog worden doorlopen.

# Locatie



Perceel sectie I nr. 2206



# 1 Programma

## 1.1 Adres

Het betreft de bouw van vijf sociale huurwoningen tussen Formerum 71 en Formerum 73 te Formerum.

## 1.2 Woning(en)

Het betreft de bouw van vijf sociale huurwoningen voor permanente bewoning door maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden vast personeel van B.V. Bernard Haantjes Terschelling Exploitatie BV of één van de andere bedrijven van Bernard Haantjes. Het bouwperceel is eigendom van Bernard Haantjes.

## Tekeningen / plattegronden e.d.

### Tekeningen met datum

Plattegronden en situatie: versie 7/6/2024

Gevels en doorsneden hoofdgebouw: versie 7/6/2024

Gevels en doorsneden bijgebouw: versie 29/5/2024

Principeddoorsneden A1, B1, E1, E2 ; versie 29/5/2024

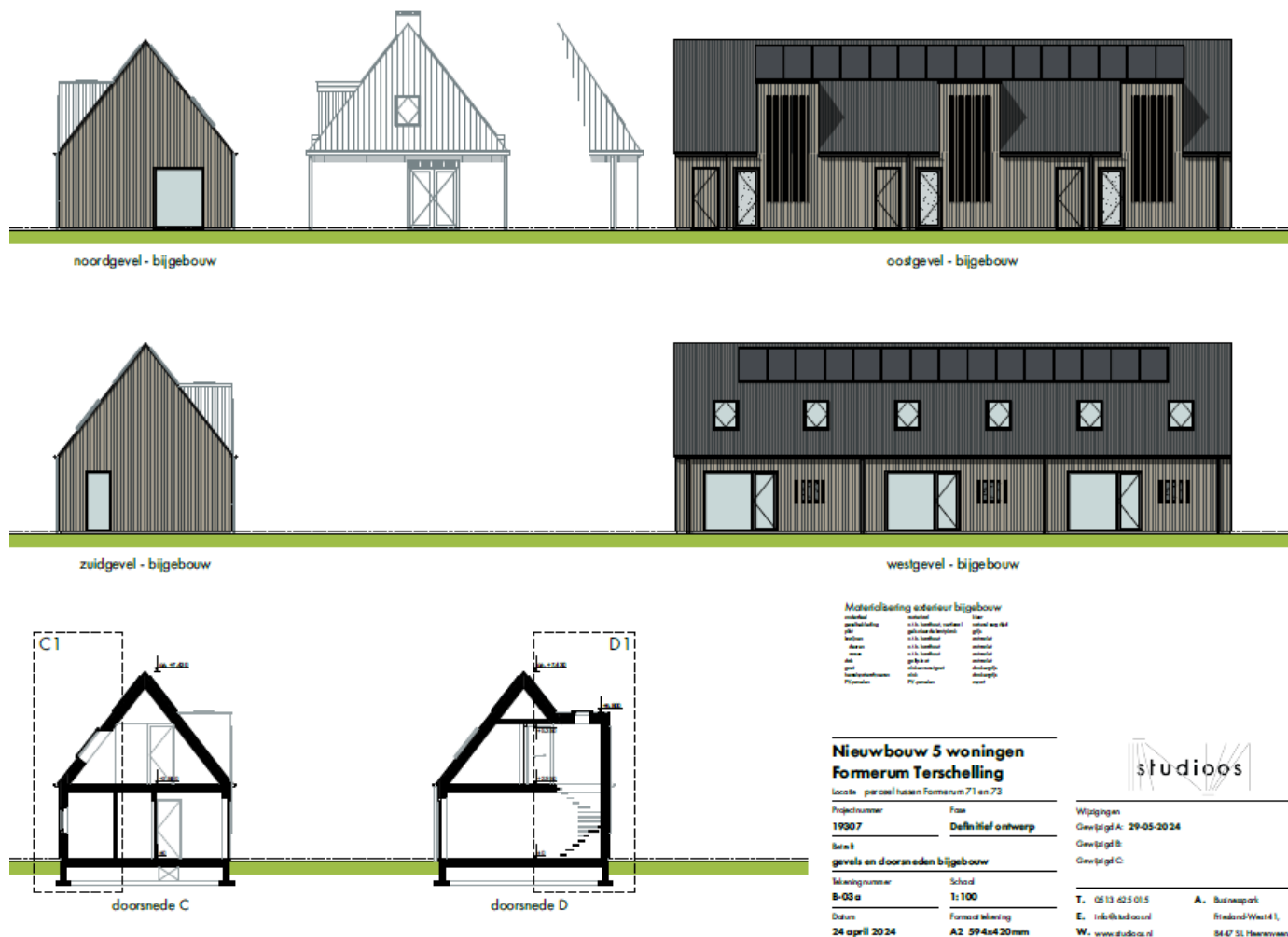
Principeddoorsneden C1, D1, E3, E4; versie 29/5/2024

Terreininrichting ; versie 7/6/2024

### Hoofdgebouw met 2 woningen



## Bijgebouw met 3 woningen



## 2 Ruimtelijke kaders

### 2.1 Beleidsregels Nieuwe Woningen

Het bouwplan valt op basis van de Vijfde Herziening Beleidsregels Nieuwe Woningen binnen de onderstaande categorie en met onderstaande voorwaarden daarbij:

#### Artikel 6 Woningen op invullocaties

6.1 Het college van burgemeester en wethouders kan, in afwijking van de regels uit een bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één of meerdere woonhuizen op een invullocatie mits:

- a. de locatie is gelegen binnen het gebied zoals dat is aangemerkt als “zoekgebied nieuwe invullocaties” op de kaart “zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties” in bijlage 1
- b. de locatie geen onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of toestemming is verleend door de provincie om te bouwen op NNN gronden
- c. de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing
- d. de locatie landschappelijk goed inpasbaar is
- e. bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt als gevolg van de voorgenomen woningbouw
- f. de locatie verkeerstechnisch goed ontsloten is
- g. op een invullocatie niet meer dan 5 woningen worden gerealiseerd
- h. een woonhuis
  1. een oppervlakte heeft van maximaal 150 m<sup>2</sup>
  2. een goothoogte heeft van maximaal 3,50 m
  3. een bouwhoogte heeft van maximaal 8,00 m
  4. een woning een vloeroppervlakte heeft van maximaal 100 m<sup>2</sup>
- i. het woonhuis niet wordt gebruikt voor recreatieve bewoning (appartementen en bed & breakfast)
- j. het bouwplan in overeenstemming is met het Kavelpaspoort dat voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedure wordt afgegeven
- k. de aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming is met de Woonvisie Terschelling en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie Terschelling.

#### Artikel 2. Wijze van meten

##### De vloeroppervlakte van een woning

De gebruiksoppervlakte overeenkomstig NEN 2580.

De locatie is gelegen binnen het zoekgebied. Het perceel maakt onderdeel uit van het NNN gebied. Bij de provincie wordt gevraagd om herbegrenzing van het NNN gebied. Het plan betreft de bouw van 5 woningen. De woningen hebben een gebruiksoppervlakte < 100 m<sup>2</sup>, de goothoogte is < 3,50 m, de bouwhoogte is < 8 m. Deze afmetingen voldoen. Op de overige criteria wordt ingegaan in de Ruimtelijke Onderbouwing en de overige hoofdstukken van dit kavelpaspoort.

Voldoet	Voldoet mits,	Voldoet niet	Voldoet mits:
	✓		- De provincie toestemming verleend tot aanpassen van de NNN grens of tot bouwen in het NNN.

*\*De beleidsregels kunnen wijzigen. Er wordt altijd getoetst aan de meest recente beleidsregels die gelden op het moment van het aanvragen van een omgevingsvergunning*



2.2    Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is aangegeven op de tekening van 7-6-2024.



Deze op de tekening aangegeven inrichting is akkoord.  
Door middel van een voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt de uitvoering van de landschappelijke inpassing volgens deze tekening en de instandhouding ervan geborgd.

Ter aanvulling op de tekening; de elzen in de berm van de gemeente (op gemeentegrond) blijven gehandhaafd.  
Initiatiefnemer heeft aangegeven dat aan de noordzijde van het perceel een paddenpoel wordt aangelegd. Een tekening waarop deze poel is aangegeven wordt door hen aangeleverd.

Voldoet	Voldoet mits,	Voldoet niet	n.v.t.
✓			



## 2.3 Welstandsaspecten

Het bouwplan van de nieuwe woningen op de invullocatie wordt getoetst aan de Welstandsnota 2008 Deelgebied 4 waardevol dorpsgebied B en de Aanvulling welstandsnota Terschelling horende bij de beleidsregels nieuwe woningen, vastgesteld 29 oktober 2019.

Getoetst zijn de volgende tekeningen:

Plattegronden en situatie: versie 7/6/2024

Gevels en doorsneden hoofdgebouw: versie 7/6/2024

Gevels en doorsneden bijgebouw: versie 29/5/2024

Principedoorsneden A1, B1, E1, E2 ; versie 29/5/2024

Principedoorsneden C1, D1, E3, E4; versie 29/5/2024

Terreininrichting ; versie 7/6/2024

Het getoetste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving. Het erfensemble is een passend ontwerp op deze locatie.

Voldoet	Voldoet mits,	Voldoet niet	n.v.t.
✓			

## 2.4 Planologische onderzoeken

- Hinder van bedrijven
- Wegverkeerslawaaï
- Waterparagraaf
- Ecologisch onderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Bodemkwaliteit

De Ruimtelijke Onderbouwing (ROB) is op 4 juli 2024 ter advisering aan de provincie gezonden. De provincie heeft op 24 juli 2024 advies uitgebracht. De adviezen zijn volgens de initiatiefnemer verwerkt in de Ruimtelijke Onderbouwing gedateerd 1 april 2025 en gaat voor het overige verwerkt worden in de voorschriften bij de omgevingsvergunning. De ROB wordt gezamenlijk met de ontwerp omgevingsvergunning en de nieuwe Aeriusberekening aan de Provincie gezonden.

### NNN

De woningen worden in NNN gebouwd. In verband hiermee is de provincie verzocht om herziening van de NNN begrenzing. De ontvangen ruimtelijke onderbouwing dient als motivering hiervoor.

### Vergunningvoorschriften

De provincie heeft aangegeven dat de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden moeten worden:

*Flora en Faunawet:* GS van Fryslân hebben een tijdelijke omgevingsvergunning Flora en Faunawet verleend voor de periode 1/5/2025 tot en met 31/12/2026.



#### *-Natuurinclusief bouwen*

De provincie adviseert om aandacht te besteden aan het aspect natuurinclusief bouwen. Korthedshalve wordt verwezen naar de factsheet Natuurinclusief bouwen die te vinden is op de website van de provincie Fryslân.

#### *-Archeologie*

Het Steunpunt Monumentenzorg heeft geadviseerd om inventariserend veldonderzoek plaats te laten vinden in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Ook is geadviseerd om bij het positioneren van de proefsleuven rekening te houden met de aard en omvang van de toekomstige verstoring (de toekomstige inrichting van het plangebied). De gemeente heeft dit advies overgenomen. Het door de initiatiefnemer op te stellen Programma van Eisen voor dit onderzoek moet ter beoordeling voorgelegd worden aan de gemeente. De gemeente legt het PvE ter beoordeling voor aan het Steunpunt Monumentenzorg.

Als voorschrift bij de Omgevingsvergunning wordt opgenomen dat dit Programma van Eisen voor uitvoering van het onderzoek goedgekeurd moet zijn door de gemeente en dat het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet zijn voor de start van de bouw.

Eventueel noodzakelijke planwijzigingen die een gevolg kunnen zijn van de uitkomsten van dit onderzoek zijn voor risico van de initiatiefnemer.

De (eventuele) provinciale reactie op de ontwerp Omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken kan ook nog leiden tot aanvullende opmerkingen die verwerkt moeten worden in de Ruimtelijke Onderbouwing of aanvullende voorwaarde aan de te verlenen vergunning.

Daarnaast worden de volgende voorschriften opgenomen in de omgevingsvergunning:

#### *-Hogere waarde geluid Wet Geluidhinder*

Er moet een hogere waarde geluid toegekend worden. Het ontwerp besluit wordt gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd. De omgevingsvergunning kan niet verleend worden als de ontheffing hogere waarde geluid niet verleend wordt. Het ontheffingsbesluit maakt onderdeel uit van

#### *-Geluidweringonderzoek*

De FUMO heeft aangegeven dat er nog een geluidsweringonderzoek uitgevoerd moet worden om aan te tonen dat aan de binnenwaarden wordt voldaan. Dit wordt als voorschrift in de omgevingsvergunning opgenomen.

#### *-Landschappelijke inpassing*

Door middel van een voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt de uitvoering van de landschappelijke inpassing conform de tekening van 7-6-2024 en de instandhouding ervan geborgd.

#### *-Sociale huurwoningen*

In de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de aanvraag de bouw van 5 sociale huurwoningen betreft.

Voldoet	Voldoet mits,	Voldoet niet	n.v.t.
---------	---------------	--------------	--------



Mits provincie akkoord is met de ROB en met bouwen in NNN en mits de hogere waarde geluid vergund kan worden.

### 3 Volkshuisvestelijke kaders

#### Prijs

Huur <477	Koop <200.000	Huur 477-900	Koop <269.000	Koop <325.000	Huur 900-1.000	Koop <383.000	Voldoet mits
		X					√

De 5 woningen behoren tot de sociale huurwoningen.

De huurovereenkomsten en de huurprijschecks van de woningen moeten aantonen of de woningen binnen deze huurgrenzen gerealiseerd worden.

De gemeente ontvangt deze graag en zal controleren of de huurprijs van woning onder de € 900 kale huur blijft (prijsspeil 2025), Als de huurprijscheck een hogere prijsklasse mogelijk maakt (middenhuurwoning met een kale huur tot maximaal €1000) brengt ontwikkelaar maximaal een huurprijs van €900 (huurliberalisatiegrens 2025) bij de huurder in rekening. De jaarlijkse huurverhoging zal niet hoger zijn dan de door het Rijk toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen.

Dit wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst moet gesloten zijn voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen verleend kan worden.

#### Doelgroep en doorstroming

De initiatiefnemer gaat de woningen primair verhuren aan vast personeel dat vast in dienst is bij de Besloten Vennootschap Bernard Haantjes Holding B.V., Bernard Haantjes Horeca Exploitatie Terschelling B.V., Zeezicht Terschelling B.V. of Accommodatieverhuur Haantjes B.V.. Als er voor deze bedrijven geen vraag is naar huisvesting dan kunnen de woningen verhuurd worden aan andere maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden huishouden.

De initiatiefnemer verhuurt de woningen alleen aan personeel/een woningzoekende dat/die een huisvestingsvergunning kan krijgen. Definitieve toetsing hiervan vindt plaats bij de aanvraag huisvestingsvergunning (deze vergunning moet door de huurder aangevraagd worden om de woning te mogen bewonen. De verhuurder mag geen woonruimte verhuren aan huishoudens die geen huisvestingsvergunning kunnen krijgen). Getoetst wordt aan de laatst vastgestelde versie van de Huisvestingsverordening Terschelling zoals deze geldt op het moment van aanvragen van de huisvestingsvergunning.

De doelgroep voor de woningen zijn maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden starters en doorstromers. Doorstromers wonen al op Terschelling en laten woonruimte op Terschelling achter. De vrijkomende woonruimte mag alleen bewoond worden door maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden woningzoekenden.

Toetsing hiervan kan pas plaatsvinden als de huurder bekend is.

#### Blijvende betaalbaarheid

Dit wordt nader in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

## Duurzaamheid

Het bouwplan moet voldoen aan het Bouwbesluit. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.

EPC - o	Energieneutraal	Bouwbesluit	Voldoet mits
X			

---

## Fasering

De initiatiefnemer geeft aan zo spoedig mogelijk met de bouw te willen starten.

# CONCLUSIE

Het Adviesteam adviseert het College van Burgemeester en Wethouders voor wat betreft de ruimtelijke kaders en de volkshuisvestelijke kaders, nadat aan de gemaakte opmerkingen en voorbehouden in dit kavelpaspoort uitvoering is gegeven, medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van het voorliggende bouwplan.

Datum: 26 augustus 2025