

GEMEENTE VLIELAND

VLIELAND - ACHTEROMWEG 3 en 5



R

////

Rho

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Vlieland

## Vlieland - Achteromweg 3 En 5

bestemmingsplan

### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0096.20181362-VA01

projectnummer:

20181362

projectleider:

### planstatus

datum:

16-07-2019

14-01-2020

20-05-2020

07-09-2020

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Vorgenomen situatie	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Geluid	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Bodem	20
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Ecologie	21
4.6	Archeologie	22
4.7	Cultuurhistorie	22
4.8	Water	23
4.9	Externe veiligheid	23
4.10	Kabels en leidingen	24
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>25</b>
5.1	Het juridisch systeem	25
5.2	Toelichting op de bestemmingen	25
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2	Economische uitvoerbaarheid	28
<b>Bijlagen toelichting</b>		<b>29</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Beoordeling beschermde soorten</b>	<b>31</b>

<b>Bijlage 2</b>	<b>Watertoets</b>	<b>35</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Antwoordnota overleg en inspraak</b>	<b>39</b>
Vaststellingsbesluit		53
Regels		59
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>61</b>
Artikel 1	Begrippen	61
Artikel 2	Wijze van meten	65
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>67</b>
Artikel 3	Wonen - 1	67
Artikel 4	Wonen - Recreatie	70
Artikel 5	Waarde - Archeologie	72
Artikel 6	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	74
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>77</b>
Artikel 7	Anti-dubbelregel	77
Artikel 8	Algemene bouwregels	78
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	80
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>81</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	81
Artikel 12	Slotregel	82
Bijlage regels		83
<b>Bijlage 1</b>	<b>Toetsingskader Beschermd dorpsgezicht</b>	<b>85</b>
Verbeelding		87



## **Toelichting**





## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Achteromweg 3 en 5 zijn momenteel twee verouderde schuren en een recreatiewoning gevestigd. De initiatiefnemer is verplicht om het asbesthoudend dak aan de Achteromweg 5 te saneren. Het voornemen is mede hierom, om deze schuren te slopen en ter plaatse permanente woonruimten en recreatieve verblijven te realiseren. Daarnaast is het voornemen om de recreatiewoning aan de Achteromweg 3 als permanente woningen te gaan gebruiken. Dit is evenwel in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om het voornemen juridisch-planologisch toch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij de voorgenomen indeling en functie toekenning in het gebied mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

### 1.2 Ligging plangebied

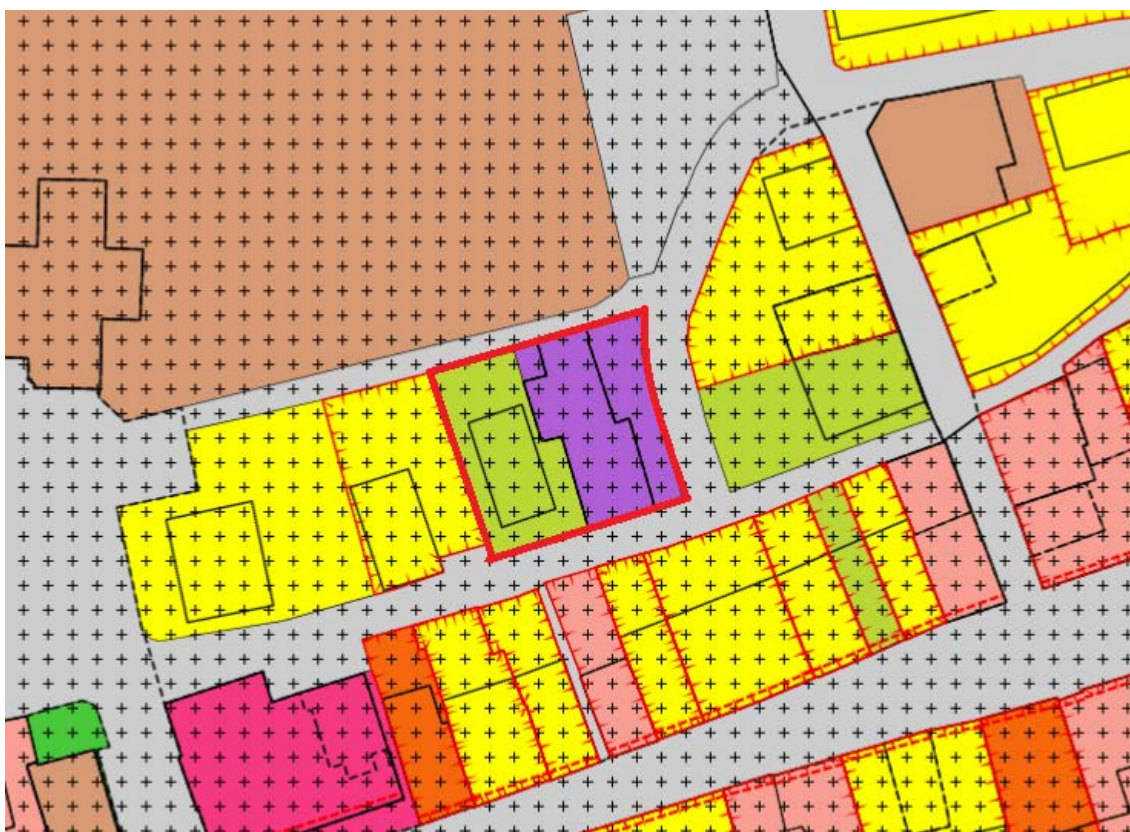
Het plangebied betreft de percelen Achteromweg 3 en 5 te Oost-Vlieland. Het plangebied bevindt zich in het westen van de dorpskern. In figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het geldende bestemmingsplan *Vlieland kom*, vastgesteld op 17 oktober 2011. Het plangebied ter plaatse van Achteromweg 5 is hierin bestemd als 'Bedrijf'. Ter plaatse van Achteromweg 3 geldt de bestemming 'Recreatie - Voorlopig'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht'. Een uitsnede van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Vlieland kom.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden aangewezen voor gebouwen ten behoeve van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, al dan niet in combinatie met woningen. Tevens geldt de functieaanduiding 'opslag' waardoor ook gebouwen ten behoeve van opslag ten behoeve van transportbedrijven en rederijen zijn toegestaan. geluidszoneplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn daarbij uitgesloten. De bij de bestemming behorende tuinen, erven en terreinen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn eveneens binnen de bestemming toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarvoor een maximale goothoogte van 5 meter geldt.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Voorlopig' zijn de aangewezen gronden tot uiterlijk het moment waarop het woonhuis wordt gebruikt voor permanente bewoning bestemd voor woonhuizen ten behoeve van recreatieve bewoning en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Goot- en bouwhoogte en dakhelling mogen ten hoogste de bestaande afmetingen bedragen.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende

---

bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor bouwwerken met een minimale grootte van 50 m<sup>2</sup> is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in bijlage 1 bij het geldende plan aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

#### **1.4 Leeswijzer**

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling (het initiatief) is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan en wordt in dit hoofdstuk beschreven. De nieuwe woningen en recreatiewoningen moeten op een goede manier worden ingepast. Een beschrijving van de huidige situatie van beide locaties is om die reden ook in dit hoofdstuk opgenomen.

### 2.1 Huidige situatie

Aan de Achteromweg 3 en 5 staan in de huidige situatie twee schuren en een recreatiewoning. Aan de voorzijde van Achteromweg 5 staat een relatief lage schuur bestaande uit één bouwlaag met kap. Deze schuur staat op de hoek van de Achteromweg en de Middenweg. Deze schuur is voorzien van een asbesthoudend dak, die verplicht moet worden gesaneerd. De schuur achter op hetzelfde perceel betreft een hogere, houten schuur, die eveneens is voorzien van een kap. Ook deze schuur heeft een asbesthoudend dak. De oostzijde van het perceel is ingericht ten behoeve van parkeerplaatsen en opslag.



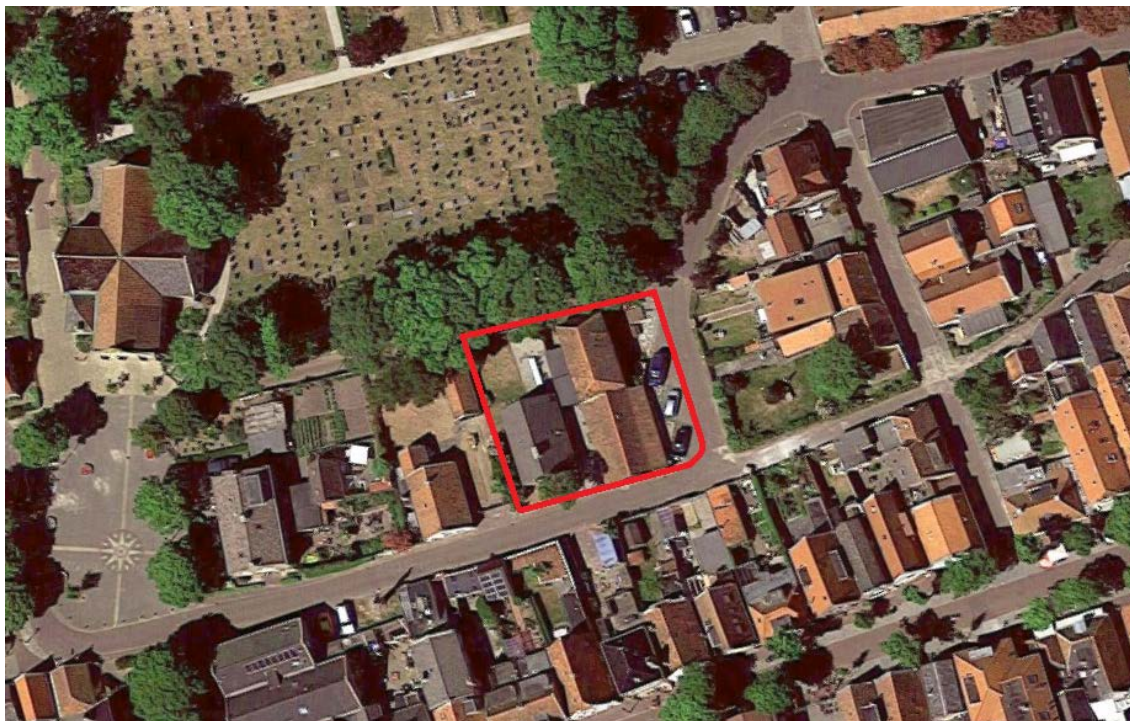
Figuur 2.1 Vooraanzicht van de Achteromweg 5

Midden op het perceel Achteromweg 3 staat in de huidige situatie een recreatiewoning. De woning staat met de nokrichting haaks op de weg en bestaat uit één bouwlaag met een kap.

Het perceel ligt in het westelijk deel van Oost-Vlieland, ten noorden van de Dorpsstraat. Aan de Dorpsstraat is een verscheidenheid aan functies gevestigd. Ter hoogte van het plangebied is onder



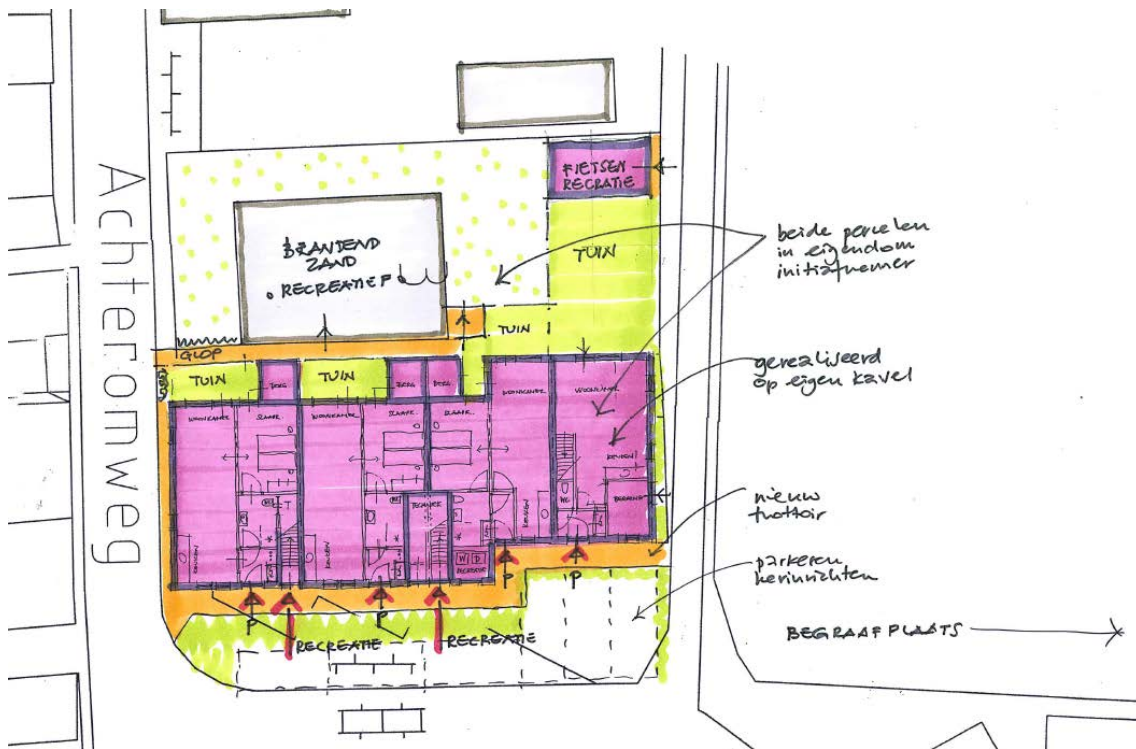
meer sprake van woningen, een fietsverhuurbedrijf, herberg, restaurant en het gemeentehuis. Ten westen en oosten van het plangebied staan woningen. Ten noorden en noordwesten van het plangebied zijn de begraafplaats en de kerk aanwezig. In figuur 2.2 is een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.



*Figuur 2.2 Luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied*

## **2.2 Voorgenomen situatie**

Het voornemen is om de twee aanwezige schuren te slopen en op het perceel vier permanente woonruimtes en vier recreatieve woningen te realiseren. Dit woongebouw komt ter plaatse van de te slopen schuren staan. De voorzijde van de woningen zal richting het oosten worden gericht. Aan deze zijde worden ook een trottoir en parkeerplaatsen aangelegd. Aan de achterzijde worden tuinen ingericht en in het noordwesten van het plangebied zal een kleine fietsenstalling worden ingericht, ten behoeve van de recreatiewoningen. Binnen de geldende planologische regelingen waren deze aantallen realiseerbaar, zodat er in planologische zin geen toename van recreatieve woningen en permanente woonruimte plaatsheeft. In figuur 2.3 is een situatie tekening van de voorgenomen inrichting van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.3 Situatietekening van de voorgenomen situatie

Het woongebouw bestaat uit één bouwlaag met een kap. De recreatieve verblijfruimtes zullen gerealiseerd worden op de verdieping. De permanente woningen zullen op de begane grond gerealiseerd worden. Alleen de meest noordelijke woning zal op beide bouwlagen gerealiseerd worden. Het voornemen is om qua kleur en vormgeving zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing rondom het plangebied. In figuur 2.4 is een impressie van het voorgenomen woongebouw weergegeven.



Figuur 2.4 Impressies van de voorgenomen ontwikkeling

**Ruimtelijke inpassing**

De verkaveling in de nieuwe situatie is gelijk aan de huidige situatie. In het plangebied wordt een woongebouw gerealiseerd dat qua vorm en grootte zoveel mogelijk is afgestemd op de huidige aanwezige bebouwing in het plangebied. Ook de uitstraling van het pand doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. De bouwhoogte ter plaatse van de voorste schuur zal weliswaar vergroot worden, maar dit past bij de omringende bebouwing. Met de ontwikkeling worden vervallen schuren vervangen voor een modern woongebouw, waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt.

**Verkeer en parkeren**

In de voorgenomen situatie worden ter plaatse van Achteromweg 5, 5 permanente woningen en 4 recreatiewoningen gerealiseerd. Tevens wordt ter plaatse van de Achteromweg 3 de recreatieve woning gewijzigd naar een permanente woning. Het aantal wooneenheden neemt daarmee toe met 5 permanente woningen en 4 recreatiewoningen. Het autobezit onder de bewoners van dergelijke woningen, met name op Vlieland, zeer laag. Per saldo zal hierdoor vrijwel geen sprake zijn van een toename aan verkeersbewegingen. Het plangebied wordt ontsloten via de Middenweg en de Willem de Vlaminghweg.

Ten aanzien van de woningen wordt ten oosten van de nieuwe bebouwing parkeerplaatsen aangelegd. Gezien de doelgroep van de woningen, waaronder 4 recreatiewoningen voor toeristen, en het feit dat Vlieland een verkeersluw eiland is, waar weinig auto's komen, zijn deze parkeerplaatsen voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte. Ten aanzien van de vijf permanente woningen wordt ruim één parkeerplaats per woning gerealiseerd.



---

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en haar doelen, belangen en opgaven tot 2028. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen zijn aan andere overheden door hen goed worden behartigd. De vereisten van de Rijksoverheid met betrekking tot ruimtelijke plannen liggen vast in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het is gericht op doorwerking van de nationale belangen in onder meer gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

In dit geval betreft de voorgenomen ontwikkeling geen ontwikkeling die betrekking heeft op de 14 nationale belangen zoals genoemd in de SVIR en waarvoor regels zijn gesteld in het Barro. Daarmee is het plan niet in strijd met het beleid zoals uiteen gezet in deze stukken.

#### **Duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk is, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

### *Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking*

Het voornemen is om twee bestaande, deels vervallen, schuren te slopen en te vervangen voor een woongebouw met daarin vier permanente woonruimtes en vier recreatieve woonruimtes. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van Oost-Vlieland. Het betreft een inbreidingsproject waarmee vervallen bebouwing vervangen wordt. In de nieuwe situatie komen vier zelfstandige wooneenheden en worden er ook nog eens 4 recreatieve woningen gerealiseerd.

In planologische zin is er geen sprake van toename van woningen. Binnen de voorheen geldende bestemming 'Bedrijf' zijn gebouwen ten behoeve van bedrijven toegelaten in combinatie met woningen. Het aantal woningen is daarbij niet gelimiteerd. Ook is geen maximale oppervlakte voor de woningen vastgelegd. Binnen de bouwregels en de bestemmingsomschrijving hadden op het bedrijfsperceel derhalve al meerdere woningen gevestigd kunnen worden.

De bestemming 'Recreatie - Voorlopig' ging ook uit van de uiteindelijke realisatie van een woonhuis voor permanente bewoning. De bestemming beoogt een zogeheten uitsterfconstructie voor het recreatief gebruik. Het nu alsnog permanent bewonen geeft invulling aan hetgeen het bestemmingsplan heeft beoogd. Ook hier moet uitgegaan worden van een bestaande planologische regeling voor een woonhuis.

Kortom er is geen sprake van toename van de woningvoorraad in planologische zin. De woningen hadden er ook zonder bestemmingswijziging gerealiseerd kunnen worden. In feitelijke zin is wel sprake van een toename. Die toename is zoals gezegd zeer gewenst, gezien de inhoud van de woonvisie.

In de woonvisie van de gemeente Vlieland is uiteengezet dat op het eiland een grote vraag naar woningen is die, mede gezien de beperkte ruimte op het eiland, op dit moment niet vervuld kan worden. Omdat er een grote vraag naar woningen is van zowel personen die maatschappelijk en/of economisch aan het eiland verbonden zijn, als van mensen van 'buitenaf' is er behoefte aan de voorgenomen permanente woningen. Bovendien is er sprake van een grote recreatieve sector op Vlieland, waar eveneens behoefte is aan recreatieve woningen. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Streekplan Fryslân 2007**

In het Streekplan Fryslân 2007 is uiteen gezet welke accenten de provincie in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân wil leggen. De provincie wil veel ontwikkelmogelijkheden bieden voor wonen en werk, die tegelijkertijd bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Fryslân.

Op de Waddeneilanden is met betrekking tot de woningmarkt sprake van een specifieke situatie. Door de belangstelling om op de eilanden te wonen, in combinatie met de schaarse bouw mogelijkheden, is er sprake van prijsopdrijving. Mensen die sociaal-economisch aan de eilanden gebonden zijn kunnen daardoor moeilijk aan een geschikte en betaalbare woning komen. Deze problematiek wordt nog groter doordat woningen die bedoeld zijn voor permanente bewoning, soms recreatief of als tweede woning worden gebruikt.

Voor wonen op de Waddeneilanden vindt de provincie het van belang dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de Waddeneilanden gebonden zijn. Hierbij is maatwerk per eiland mogelijk. De provincie kijkt in eerste instantie naar mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied. Op Vlieland betreft dit het dorp Oost-Vlieland. Wonen en werken zijn geconcentreerd in deze kern.

Met dit plan wordt de ontwikkeling van een woongebouw met vier permanente woningen en vier recreatieve woningen gerealiseerd. Deze locatie valt binnen bestaand bebouwd gebied. Door de ontwikkeling van deze woningen kan deels worden voorzien in de vraag naar woningen op het eiland.

### **Verordening Romte Fryslân 2014**

De Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt regels aan ruimtelijke plannen en projecten. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het bestaand bebouwd gebied ligt het plangebied binnen het bestaand bebouwd gebied (zie figuur 3.1). Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies voor zover deze naar aard en omvang passen bij de kern.

In artikel 3 van de verordening is specifiek aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Gedeputeerde Staten heeft schriftelijk ingestemd met dit woonplan.

In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het plan in overeenstemming is met de Woonvisie Vlieland, waarmee eveneens wordt voldaan aan de provinciale verordening.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Vlieland 2020**

Met de structuurvisie kan de gemeente Vlieland een actieve rol spelen bij ontwikkelingen en projecten op het eiland. De structuurvisie geeft het perspectief van de gemeente weer waarmee landelijke en provinciale wetgeving en procedures worden beoordeeld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het uit te voeren ruimtelijk beleid.

Oost-Vlieland is het enige dorp op het eiland. Het wonen op het eiland vindt geconcentreerd plaats in het dorp. Buiten het dorp zijn slechts op enkele locaties woningen aanwezig. Op Vlieland is sprake van druk op de woningmarkt. Dit komt met name door de behoefte aan woningen voor Vlielanders, met name voor starters en ouderen, huisvesting voor personeel van het vaste land, de afname van de gemiddelde woonbezetting en de toenemende vraag van niet-eilanders naar een woning.

De Vlielandse woningvoorraad is getalsmatig klein en deels verouderd, terwijl de druk op de woningvoorraad groot is. Met efficiënt en zuinig ruimtegebruik in de woningbouwsector wordt een duurzame ontwikkeling voorgestaan. Hierbij wordt efficiënt omgegaan met ruimte door de bestaande voorraad zoveel mogelijk te bestemmen voor Vlielanders. Het stimuleren van verbeteringen binnen de bestaande voorraad, bij renovatie en groot onderhoud.

Naast de ruim 1.100 permanente bewoners op Vlieland wordt het eiland jaarlijks door zo'n 250.000 toeristen bezocht. Recreatie en toerisme zijn daarom veruit de belangrijkste 'banenmotoren' van Vlieland. Daarom zet de gemeente Vlieland in op differentiatie van het recreatieve verblijfsaanbod.

Het realiseren van vier permanente woningen en vier recreatiewoningen sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

#### **Woonvisie Vlieland**

Als gevolg van de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' zijn er drie concrete aanleidingen die ertoe leiden een woonvisie voor Vlieland op te zetten. Ten eerste is de woningmarkt van Vlieland niet goed in beeld. Ten tweede wil de gemeente prestatieafspraken maken met woningcorporatie Friesland en ten derde is voor de ontwikkellocaties 'voormalige basisschool De Zeester' en 'woonzorgcentrum Uiterton' richting nodig.

De gemeente Vlieland zet zich in voor meer woningen voor lagere en middeninkomens. Op dit moment is er een tekort aan aanbod in deze woningen en zijn er wachtrijen van mensen die sociaal en/of economisch aan het eiland verbonden zijn. De voorgenomen permanente woningen voorzien in woningaanbod voor deze inkomensgroepen op Vlieland.

**Herziene welstandsnota Vlieland**

In 2006 is door de gemeente Vlieland een welstandsnota opgesteld, welke in 2012 herzien is. Het doel van het welstandsbeleid is een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten, waarbij particulieren, opdrachtgevers en architecten zich in een vroeg stadium op de hoogte kunnen stellen over de van toepassing zijnde welstandscriteria. De welstandsnota levert een bijdrage aan het behouden en daar waar nodig het versterken van de visuele kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bebouwing op Vlieland.

Het plangebied valt conform de welstandsnota in Gebied 1: Beschermd Dorpsgezicht. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit één bouwlaag met een kap. Er is sprake van wisselende kapvormen. Kenmerkend voor het ruimtelijke beeld van het beschermde dorpsgezicht is ook de toepassing van gebakken materialen en historische kleuren uit de kleurenwaaier voor het schilderswerk van houten onderdelen.

Het voornemen is op 10 april 2019 getoetst aan de welstandseisen door de welstandscommissie. Hierop heeft de welstandscommissie een positief advies afgegeven. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de geldende welstandscriteria.

---

## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het plan is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevings situatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten en op andere sectorale regelgeving.

### 4.1 Geluid

#### Toetsingskader

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

#### Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied is uitsluitend sprake van 30 km/uur-wegen. Bovendien is Vlieland een zeer autoluw eiland. Er vinden weinig gemotoriseerde verkeersbewegingen plaats. Daarom is geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk en kan er vanuit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

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

#### Toetsing

In de voorgenomen situatie worden in het plangebied woningen ontwikkeld. Dit betreffen bedrijfshindergevoelige functies, waarvoor in beginsel aan de richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' moet worden voldaan.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een veelzijdigheid aan functies. Door deze hoge mate van functiemenging kan in dit geval de omgeving worden bestempeld als 'gemengd gebied', waardoor er voor de aan te houden richtafstanden één stap terug kan worden gedaan.

Ten noorden en noordwesten van het plangebied ligt een begraafplaats en staat een kerk. Voor de

begraafplaats (milieucategorie 1) geldt in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter, waar logischerwijs aan voldaan wordt. De kerk (milieucategorie 2) kent een richtafstand van 10 meter. Omdat de kerk op circa 50 meter afstand tot het plangebied staat wordt hier ruimschoots aan voldaan.

Ten zuiden van het plangebied, aan de Dorpsstraat, is sprake van meerdere detailhandels- en horecabestemmingen. Hier zijn verschillende winkels, restaurants en hotels gevestigd. Deze inrichtingen betreffen allen milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied geldt.

Ten zuidwesten van het plangebied, eveneens aan de Dorpsstraat, is het Waddencentrum gevestigd. Ook hiervoor geldt milieucategorie 1, met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Ook hier wordt logischerwijs aan voldaan.

### 4.3 Bodem

#### Toetsingskader

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

#### Toetsing

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als 'Bedrijf'. In het plangebied zijn twee schuren aanwezig die gebruikt worden als opslagplaatsen. Er is echter geen sprake van een verdachte locatie. Er heeft hier nooit bedrijvigheid gezeten die risico op verontreiniging van de bodem met zich mee heeft kunnen brengen. Tot de jaren '60 van de vorige eeuw is sprake geweest van een boerenstal met enkele koeien en paarden. Daarna is het altijd voor winteropslag van kampeermiddelen gebruikt. Daarom kan gesproken worden van een onverdachte locatie.

In de voorgenomen situatie worden permanente en recreatiewoningen in het plangebied gerealiseerd. Dit betreft een bodemgevoeliger gebruik dan in de huidige situatie. De aanname dat sprake is van een onverdachte locatie zal met een historisch onderzoek moeten worden bevestigd. Dit wordt uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening.

### 4.4 Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader

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

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat op Vlieland en in de omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een woonwijk van 1.500 woningen valt binnen de norm van betekende mate.

In dit plan worden vier permanente woningen en vier recreatiewoningen gerealiseerd. Dit aantal valt ruim binnen de norm van niet in betekende mate. Bovendien is Vlieland een autoluw eiland en zullen

als gevolg van deze ontwikkeling er weinig verkeersbewegingen plaatsvinden. Door de autoluwe status van het eiland en beperkte toename aan verkeer die als gevolg van dit plan wordt verwacht, kan worden gesteld dat dit plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## 4.5 Ecologie

### Toetsingskader

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

#### 4.5.1 Gebiedsbescherming

##### *Natura 2000-gebieden*

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Duinen Vlieland en ligt op circa 85 meter afstand tot het plangebied. Binnen het plangebied zijn op dit moment twee schuren ten behoeve van bedrijfsvoering aanwezig, die worden vervangen voor een woongebouw met daarin vier permanente woningen en vier recreatiewoningen. Gezien de aard en omvang van deze herontwikkeling kan gesteld worden dat directe effecten, zoals verstoring, verontreiniging, versnippering etc. uit te sluiten zijn. Indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen is ook niet aan de orde omdat autoverkeer de natuurgebieden niet hoeft te kruisen om de planlocatie te bereiken.

Er is nu sprake van een bedrijfsbestemming en feitelijk bedrijfsmatig gebruik waarbij dagelijks meerdere vervoersbewegingen plaatsvinden. De bedrijvigheid vindt plaats in zeer gedateerde bebouwing, die geen enkele bescherming biedt tegen de emissie. Het bedrijfsmatig gebruik wordt beëindigd en de bebouwing wordt gesloopt. Dit alles wordt vervangen door een woonbestemming en een gebouw dat energieneutraal en gasloos wordt gebouwd. In kwalitatieve zin kan daarom worden geconcludeerd dat er in de gebruiksfase sprake is van een sterke verbetering. Op planniveau is het daarom zonder meer aantoonbaar dat geen negatieve effecten op de kwaliteit van het maatgevend Natura 2000 gebied of op de daarvoor vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen plaatsvinden (er vindt een significante verbetering plaats).

De bouwfase gaat op in de dagelijkse verkeersbewegingen van bedrijvigheid op het eiland en leidt niet tot een tijdelijke toename van emissie. Bovendien is op Vlieland zeer beperkt sprake van autoverkeer en is de bouwfase pas relevant op het moment dat er ook daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Of er dan een kortstondige toename is, hangt af van de wijze waarop de bouw plaatsvindt. Initiatiefnemer wordt gevraagd dit voorafgaand aan de bouw inzichtelijk te maken en tevens de bouw op een zoveel mogelijk emissie neutrale wijze plaats te laten vinden. Nader onderzoek is daarom voor het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

##### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de plannen aan de orde.

#### 4.5.2 Soortenbescherming

In het plangebied worden twee bestaande schuren gesloopt. Het is mogelijk dat zich beschermde soorten in deze schuren ophouden. Daarom is door Staatsbosbeheer een ecologische check naar beschermde soorten uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat geen sprake is van beschermde soorten in het plangebied en er dus ook geen belemmeringen gelden voor het voorgenomen initiatief. De memo van Staatsbosbeheer is opgenomen als bijlage 1.

### 4.6 Archeologie

#### Toetsingskader

Met betrekking tot dit aspect is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

#### Toetsing

Om uit te wijzen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is, is het FAMKE geraadpleegd. Het FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Op basis van de steentijd-bronstijd kaart geldt dat er geen onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de ijzertijd-middeleeuwen kaart geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen met een oppervlakte van minimaal 50 m<sup>2</sup>. Ook in het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Op beide percelen staan als sinds jaar en dag gebouwen. Daar komt bij dat zeer recent op meerdere plekken aan de noordzijde van de Dorpsstraat archeologisch onderzoek is gedaan en in geen van de gevallen zijn archeologische resten gevonden. Desalniettemin schrijft het geldende bestemmingsplan een archeologisch onderzoek voor, dus zal er onderzoek worden gedaan.

Nu op de percelen de gebouwen nog aanwezig zijn, is archeologisch onderzoek niet adequaat uit te voeren. Daarom zal het onderzoek worden uitgevoerd na sloop van de bebouwing, voorafgaand aan de bouw van de nieuwe gebouwen. Dit zal als voorwaarde bij de vergunningverlening worden vastgelegd. Dat betekent dat een archeologisch onderzoek bij vaststelling van het bestemmingsplan nog niet wordt uitgevoerd en ook nog niet zinvol wordt geacht. De uitvoerbaarheid van het plan komt hiermee in alle redelijkheid niet in het geding. Gezien de geschiedenis van de percelen en de recente resultaten van meerdere archeologische onderzoeken mag in alle redelijkheid worden verwacht dat geen archeologische waarden aanwezig zijn. Door toch het onderzoek als voorwaarde bij de vergunningverlening af te dwingen, wordt geen risico op aantasting van eventuele waarden gelopen.

### 4.7 Cultuurhistorie

#### Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.



Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de thematische structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Fryslân beschreven zijn.

#### **Toetsing**

Conform de CHK van de provincie Fryslân maakt het projectgebied deel uit van het beschermd dorpsgezicht. Het beleid in het beschermd dorpsgezicht is gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen, het behoud van karakteristieke bebouwing en panden en de karakteristieke inrichting van waardevolle openbare ruimten, zoals de Dorpsstraat, het Kerkplein en een aantal cultuurhistorische waardevolle straatjes en gloppen.

Binnen het beschermd dorpsgezicht bestaat voor de meeste panden het recht om deze te slopen en opnieuw op te bouwen. Enkel voor karakteristieke panden wordt een vergunning vereist voor de sloop daarvan. Er is hier geen sprake van een karakteristiek gebouw. De nieuwbouw moet in eerste instantie stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Daar is naar gekeken en de nieuwbouw wordt passend geacht binnen de structuur van de bebouwde omgeving ter plaatse. In de directe nabijheid zijn recent meer nieuwe gebouwen opgericht.

Ter bescherming van de waarden van het beschermd dorpsgezicht kent het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarin nadere kwaliteitsregels zijn opgenomen. De welstandsnota kent vervolgens een specifiek regime voor het beschermd dorpsgezicht. Op bestemmingsplanniveau wordt van mensen niet gevraagd al met gedetailleerde tekeningen te komen. Voor het bestemmingsplan is dat detailniveau niet relevant. Pas op het moment dat het bestemmingsplan, met de beschermende regels voor het beschermd dorpsgezicht, is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij de beschermende regels zowel als de welstandseisen zorg moeten dragen voor een materiaalkeuze, een kleurstelling en een detaillering die passend zijn in het beschermd dorpsgezicht.

## **4.8 Water**

#### **Toetsingskader**

Deze 'waterparagraaf' bevat de wettelijk verankerde watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. In de Leidraad Watertoets van het Wetterskip staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

#### **Toetsing**

In het kader van dit bestemmingsplan is de digitale watertoets doorlopen (dossiercode: 20190501-2-20477). Op deze wijze is het Wetterskip Fryslân geïnformeerd. Uit de watertoets is naar voren gekomen dat de korte procedure van toepassing is op dit plan (bijlage 2). Aangezien de verharding binnen het plangebied vrijwel gelijk blijft is het niet noodzakelijk om watercompensatie toe te passen. Gezien de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden volstaan met de standaard maatregelen uit de leidraad watertoets. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.9 Externe veiligheid**

#### **Toetsingskader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het

gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### **Toetsing**

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes aanwezig zijn die van invloed zijn op de beoogde (zorg)woningen in het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

### **4.10 Kabels en leidingen**

#### **Toetsingskader**

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

#### **Toetsing**

In en direct rondom het plangebied is geen sprake van kabels en leidingen die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

---

## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Het juridisch systeem

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

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

### 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Het plangebied in dit bestemmingsplan is voorzien van twee enkelbestemmingen.

#### **Wonen - 1**

Ter plaatse van de recreatiewoning die als reguliere burgerwoning in gebruik wordt genomen wordt in het voorgenomen plan de bestemming 'Wonen - 1' toegepast. Hiermee wordt aangesloten bij de geldende regeling voor dergelijke woningen die als reguliere burgerwoningen in gebruik zijn. Op deze manier blijft sprake van een uniforme regeling die aansluit bij de omringende gronden. De bouwhoogte van 9 meter en de goothoogte van 3,50 meter sluiten aan bij de bestaande woning.

#### **Wonen - Recreatie**

Ter plaatse van het nieuw te realiseren woongebouw wordt de bestemming 'Wonen - Recreatie' toegepast. Deze bestemming is specifiek opgezet om zowel reguliere wooneenheden als recreatieve wooneenheden toe te staan. Het gebouw mag maximaal 9 meter hoog zijn met een goothoogte van 6,5 meter, waarmee de voorgenomen twee bouwlagen met kap hier binnen past.

#### **Waarde - Archeologie**

Het plangebied maakt deel uit van de dorpskern van Vlieland. Hier geldt in het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming, omdat er mogelijk archeologische waarden in de grond zitten van vroegere bewoning. Om deze waarden een beschermende regeling te bieden is ook in dit bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming toegepast. Hiervoor geldt dat bij ruimtelijke ingrepen met een minimale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

**Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

In de dorpskern van Vlieland geldt een beschermd dorpsgezicht, waarvoor in het geldende plan een dubbelbestemming is opgenomen. Om de waarden uit het beschermd dorpsgezicht ook in dit plan te waarborgen is deze dubbelbestemming eveneens opgenomen.

---

## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Inspraak en overleg**

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is het eenieder mogelijk een inspraakreactie kenbaar te maken. Ook is het plan naar de betrokken overlegpartners gestuurd.

Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Wel zijn twee vooroverlegreacties ingediend. Naar aanleiding daarvan is een antwoordnota inspraak en overleg opgesteld. Daarin zijn de ingediende reacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. De antwoordnota is opgenomen als bijlage 3.

#### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

#### *Zienswijze provincie Fryslân*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is afkomstig van de provincie Fryslân. De zienswijze is tijdig bij het juiste bestuursorgaan ingediend en derhalve ontvankelijk. De provincie geeft aan dat zij in haar overlegreactie heeft gevraagd om een stikstofberekening aan het plan toe te voegen. De gemeente heeft dit niet gedaan met als motivering dat er geen stikstofdepositie plaats zal vinden omdat er energieneutraal gebouwd gaat worden. De provincie vindt dat er alsnog een berekening plaats moet vinden om aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is.

#### *Gemeentelijk verweer*

In paragraaf 4.5.1. is veel uitgebreider dan de provincie in haar zienswijze schetst een motivering opgenomen op basis waarvan is geconcludeerd dat er in de gebruiksfase geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie. In vergelijking met de huidige situatie zal er in de nieuwe situatie sprake zijn van een afname van emissie en daarmee van afname van depositie op de natuurgebieden. In de Antwoordnota in bijlage 3 is uitgebreid geantwoord op de overlegreactie van de provincie. De provincie gaat niet op die motiveringen in, stelt dat de gemeente enkel de energieneutraliteit van de bouw aanvoert als reden om af te zien van een berekening, en wil alsnog enkel een berekening toegevoegd zien zonder dat af te zetten tegen de motiveringen van de gemeente. De provincie doet daarmee ernstig tekort aan de onderbouwing die van gemeentewege in deze kwestie aan het plan ten grondslag is gelegd.

De gemeente juicht initiatieven, die tot sterke verbetering van de ruimtelijke en milieutechnische situatie leiden, sterk toe. De gemeente wil particulieren daarin ondersteunen waar dat kan, mede ook

in het licht van de doelen die de komende Omgevingswet stelt en waarin we op een andere manier met initiatieven en regelgeving om willen gaan. De financiële haalbaarheid van deze plannen hangt voor particulieren vrijwel altijd aan een zijden draadje, zeker nu in deze tijden van het Coronavirus. Het niet doorgaan van de plannen betekent een stap terug en betekent ook dat een sterk gedateerde plek in het dorp niet wordt aangepakt. Dat zou een betreurenswaardige gemiste kans zijn. Daar waar het voor iedereen duidelijk is dat de situatie sterk verbetert en er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie, acht de gemeente het niet opportuun om van particulieren ook nog te vragen dat met een kostbare stikstofberekening te ondersteunen. De uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot stikstofdepositie in de gebruiksfase staat voor de gemeente niet ter discussie. Jurisprudentie wijst inmiddels uit dat de aanbouwfase in de planfase nog niet aan de orde kan komen en dus nog niet berekend hoeft te worden. Op basis van de motiveringen die in het plan zijn opgenomen met betrekking tot de gebruiks- en aanbouwfase en gezien de beperking van de vergunningplicht met de Spoedwet aanpak stikstof tot uitsluitend significante effecten en de lijn die aan het ontstaan is bij de Afdeling over de effecten van tijdelijke deposities, is het niet aannemelijk dat de Wet natuurbescherming aan uitvoering van dit plan in de weg zal staan. De gemeente wil de aanbouwfase dan ook pas betrekken bij het moment van vergunningverlening.

#### *Standpunt*

De gemeente acht de zienswijze ongegrond en laat het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd.

#### **Vaststelling**

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

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

#### **Financiële haalbaarheid**

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuw woongebouw waarin vier reguliere woningen en vier recreatiewoningen worden gerealiseerd. Bovendien wordt een bestaande recreatiewoning in gebruik genomen als reguliere woning. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het initiatief financieel haalbaar is.

#### **Grondexploitatie**

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

Tussen initiatiefnemer en gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee de kosten voldoende zijn verzekerd.

## **Bijlagen toelichting**





## **Bijlage 1 Beoordeling beschermde soorten**

# Memo

Datum: 28-4-2020  
Van: Carl Zuhorn  
Aan: Nicolette Schenkel  
Onderwerp: Ecologisch check Achteromweg 5 Vlieland

---

Op verzoek van Nicolette Schenkel heb ik een ecologische check gedaan op het perceel Achteromweg 5 8899 AX Vlieland.

Op de Achteromweg 5 staan momenteel twee verouderde schuren.

Nicolette Schenkel is voornemens deze schuren te slopen en op deze locatie permanente woonruimten - recreatieve verblijven te realiseren.

Op twee verschillende tijdstippen en dagen heb ik de schuren en de omgeving bezocht.

Woensdag 15 april 2020 van 09.30 tot 10.20 uur, en vrijdag 17 april van 21.45 uur tot 22.35 uur. Op woensdag de 15 e april ben ik in de schuur en de omgeving geweest en heb daar gekeken of er vogels nestelen, zoogdieren huizen, en of er beschermde planten in of rond de schuren staan of voorkomen.

Op vrijdag de 17<sup>e</sup> april heb ik in een avondronde met mijn bad-detector geluisterd of er vleermuizen in of rond de schuren aanwezig zijn.

Op de genoemde dagen heb ik geen nesten van vogels, beschermde planten en of vleermuizen in of rond deze schuren aangetroffen.

## **Op welk(e) (deel)gebied(en)/object(en) heeft deze check betrekking?**

Gebieds-/objectaanduiding:

Achteromweg 5 8899 AX Vlieland.

Kadestraal bekend onder nummer VLD01A 1403.

Carl Zuhorn  
Vuurboetsduin 1  
8899 AT Vlieland  
0562-451425 / 06-25562331





## **Bijlage 2 Watertoets**

**datum** 1-5-2019  
**dossiercode** 20190501-2-20477

### **Wateradvies korte procedure**

Project: Vlieland - Achteromweg 3 en 5  
Gemeente: Vlieland  
Aanvrager: Stephan Latuputty  
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Stephan Latuputty,

Voor het plan Vlieland - Achteromweg 3 en 5 heeft u een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan Vlieland - Achteromweg 3 en 5 heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets. Naast dit wateradvies vindt u hieronder eventueel enkele aandachtspunten die gelden voor uw plan.

### **Leidraad watertoets**

Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets te raadplegen via de link: [www.wetterskipfryslan.nl/watertoets](http://www.wetterskipfryslan.nl/watertoets). In Leidraad Watertoets, hoofdstuk 4. De wateraspecten, staan de aandachtspunten voor alle wateraspecten omschreven waarmee rekening gehouden moet worden. Uit de waterparagraaf of ruimtelijke onderbouwing moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan.

### **Waterwet**

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website [www.wetterskipfryslan.nl](http://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. Via Omgevingsloket online ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

### **Afronding watertoetsprocedure**

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

### **Privacyverklaring**

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden 10 jaar na afronding van uw aanvraag gewist. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via [privacy@wetterskipfryslan.nl](mailto:privacy@wetterskipfryslan.nl). Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op [www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring](http://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring)

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân  
Postbus 36  
8900 AA Leeuwarden  
T 058 292 2222  
E [Info@wetterskipfryslan.nl](mailto:Info@wetterskipfryslan.nl)

**[www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)**





## **Bijlage 3    Antwoordnota overleg en inspraak**



**ANTWOORDNOTA  
OVERLEG EN INSPRAAK**

**BESTEMMINGSPLAN  
VLIELAND – ACHTEROMWEG 3 EN 5**



**Antwoordnota Overleg en Inspraak  
Bestemmingsplan Vlieland – Achteromweg 3 en 5**

**Code 20181362 / 30-04-20**



**VLIELAND - ACHTEROMWEG 3 EN 5 20181362 / 30-04-20**  
**ANTWOORDNOTA OVERLEG EN INSPRAAK**  
**BESTEMMINGSPLAN VLIELAND – ACHTEROMWEG 3 EN 5**

---

**TOELICHTING**

**INHOUDSOPGAVE**

**blz**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
<b>2. OVERLEG</b>	<b>2</b>
2. 1. Provincie Fryslân	2
2. 2. Wetterskip Fryslân	6

Bijlage: Overlegreacties

## 1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van Vlieland maakt het bestemmingsplan Vlieland – Achteromweg 3 en 5. Dit bestemmingsplan ziet op het planologisch faciliteren van vervanging van bestaande schuren door een woongebouw voor permanente en recreatieve bewoning en het in gebruik nemen van een recreatief bewoonde woning voor permanente bewoning.

Het plan is in voorontwerp op 16 december 2019 door de gemeenteraad vrij gegeven voor de inspraak en het wettelijk vooroverleg. Vanaf 16 januari 2020 zijn ingezetenen, belanghebbenden en vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren.

Dit heeft geen inspraakreacties en 2 vooroverlegreactie opgeleverd. Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze reactienota is het eindresultaat en wordt vastgesteld door het college. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.



## 2. OVERLEG

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar vier overlegpartners met het verzoek om uiterlijk 2 maart 2020 een reactie in te dienen.

Alleen van de provincie en Wetterskip Fryslân zijn schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties met inhoudelijke opmerkingen zijn hierna beoordeeld.

Voorts zijn er geen inspraakreacties ontvangen.

### 2. 1. Provincie Fryslân

#### **Archeologie (cat.1, strijd met verordening)**

De FAMKE geeft aan dat er voor dit plangebied een onderzoek gedaan moet worden als de ontwikkeling meer dan 50 m2 bedraagt. Dat is hier het geval. In de toelichting van het plan wordt gemotiveerd dat de grond al geroerd is en er daarom geen onderzoek meer hoeft plaats te vinden. Dit is een onjuiste veronderstelling. In het huidige bestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' opgenomen. Dit onderstreept de noodzaak om eerst onderzoek uit te voeren alvorens de appartementen te ontwikkelen. De provincie adviseert om archeologisch onderzoek te doen en de conclusies te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Reactie

Op beide percelen staan al sinds jaar en dag gebouwen. Om die reden is gesteld dat de gronden geroerd zijn om die bebouwing daadwerkelijk te realiseren. Daar komt bij dat zeer recent op meerdere plekken aan de noordzijde van de Dorpsstraat archeologisch onderzoek is gedaan en telkens zijn daar geen archeologische resten gevonden. Desalniettemin schrijft het geldende bestemmingsplan dit onderzoek voor, dus zal er een onderzoek worden gedaan.

Nu op de percelen de gebouwen nog aanwezig zijn, is archeologisch onderzoek niet adequaat. In overleg met opdrachtgever zal worden besproken om het onderzoek uit te laten voeren na sloop van de bebouwing, voorafgaand aan de bouw van de nieuwe gebouwen. Dit zal als voorwaarde bij de vergunningverlening worden vastgelegd. Dat betekent dat we een archeologisch onderzoek bij de vaststelling van het plan nog niet zinvol achten. De uitvoerbaarheid van het plan komt hiermee in alle redelijkheid niet in geding. Gezien de geschiedenis van de percelen en de recente resultaten van meerdere onderzoeken mag in alle redelijkheid worden verwacht dat geen waarden aanwezig zijn. Door onderzoek als voorwaarde bij de vergunningverlening af te dwingen, wordt hiermee geen risico op aantasting van eventuele waarden gelopen.

### Standpunt

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangepast overeenkomstig de hiervoor gestelde reactie.

### **Kwaliteit/ landschap (cat.2, motivering)**

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' ligt op het gehele plangebied, wat betekent dat het specifieke historische karakter van het dorpsgezicht behouden en beschermd dient te worden. Hoe hier gehoor aan wordt gegeven, wordt in de toelichting niet duidelijk. Ook na contact met welstand is het de provincie niet duidelijk hoe hier rekening mee is gehouden. De provincie adviseert om nader te onderbouwen hoe de ontwikkeling binnen het beschermde dorpsgezicht past.

### Reactie

Binnen het beschermd dorpsgezicht bestaat voor de meeste panden het recht om deze te slopen en opnieuw op te bouwen. Enkel voor karakteristieke paden wordt een vergunning vereist voor de sloop daarvan. Er is hier geen sprake van een karakteristiek gebouw. Die nieuwbouw moet in eerste instantie stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Daar is naar gekeken en de nieuwbouw wordt passend geacht binnen de structuur van de bebouwde omgeving ter plaatse. In de directe nabijheid zijn recent meer nieuwe gebouwen opgericht.

Ter bescherming van de waarden van het beschermd dorpsgezicht kent het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarin nadere kwaliteitsregels zijn opgenomen. De welstandsnota kent vervolgens een specifiek regime voor het beschermd dorpsgezicht. Op bestemmingsplanniveau wordt van mensen niet gevraagd al met gedetailleerde tekeningen te komen. Voor het bestemmingsplan is dat detailniveau niet relevant. Pas op het moment dat het bestemmingsplan, met de beschermende regels voor het beschermd dorpsgezicht, is vastgesteld, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij de beschermende regels zowel als de welstandseisen zorg moeten dragen voor een materiaalkeuze, een kleurstelling en een detaillering die passend zijn in het beschermd dorpsgezicht.

### Standpunt

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangescherpt overeenkomstig de hiervoor gestelde reactie.

### **Wonen (cat.2, motivering)**

Op 27 maart 2018 heeft de provincie op grond van artikel 3.1.1 VRF 2014 ingestemd met het woonprogramma. Dit betreft het kwantitatieve programma voor de Uiterdonk, Zeester en De Vliering met een totaalprogramma tussen de 40-50 woningen tot 2022. In het plan wordt hier niet aan gerefereerd. In het ontwerpbestemmingsplan moet onderbouwd worden dat de toevoeging van de (recreatie) woningen past binnen de huidige afspraken.

### Reactie

De reden waarom in het plan niet wordt gerefereerd aan de woningaantallen, is omdat de woningen planologisch al mogelijk zijn. In planologische zin is er derhalve geen sprake van toename van woningen. Dat er feitelijk minder woningen aanwezig waren, is daarvoor niet relevant.

Binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' zijn gebouwen ten behoeve van bedrijven toegelaten in combinatie met woningen. Het aantal woningen is daarbij niet gelimiteerd. Ook is geen maximale oppervlakte voor de woningen vastgelegd. Binnen de bouwregels en de bestemmingsomschrijving hadden op het bedrijfsperceel derhalve al meerdere woningen gevestigd kunnen worden.

De bestemming 'Recreatie – Voorlopig' gaat ook uit van de uiteindelijke realisatie van een woonhuis voor permanente bewoning. De bestemming beoogt een zogeheten uitsterfconstructie voor het recreatief gebruik. Het nu alsnog permanent bewonen geeft invulling aan hetgeen het bestemmingsplan heeft beoogd. Ook hier moet uitgegaan worden van een bestaande planologische regeling voor een woonhuis.

Kortom er is geen sprake van toename van de woningvoorraad in planologische zin. De woningen hadden er ook zonder bestemmingswijziging gerealiseerd kunnen worden. In feitelijke zin is wel sprake van een toename. Die toename is zeer gewenst, gezien de inhoud van het woonplan. Het woonplan gaat er vanuit dat de gemeente Vlieland zich inzet voor meer woningen voor lagere en middeninkomens. Op dit moment is er een tekort aan aanbod in deze woningen en zijn er lange wachtrijen van mensen die sociaal en/of economisch aan het eiland verbonden zijn. De voorgenomen permanente woningen voorzien in woningaanbod voor deze inkomensgroepen op Vlieland. Daarmee zijn deze woningen zeer welkom. De woningen worden gerealiseerd binnen de grenzen van het dorp, waardoor een eventuele druk op een ruimteclaim buiten het dorp wordt verminderd.

### Standpunt

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Recreatiedruk (cat. 2, motivering)**

In artikel 5.7 van de verordening Romte wordt in gegaan op recreatiedruk op de Waddeneilanden. In de toelichting van dit bestemmingsplan is hier nog geen aandacht aan besteed. De provincie verzoekt om hier alsnog op in te gaan.

### Reactie

In de toelichting is aangegeven dat er met dit plan geen toename van recreatieve voorzieningen wordt gerealiseerd. Er vindt enkel een uitwisseling plaats van bestaande ruimte van het ene naar het andere perceel. Ook de gemeente wil geen verdere toename van recreatieve voorzieningen, niet anders dan die welke als bestaande planologische rechten aanwezig zijn. De gemeente heeft dit plan alleen aanvaard omdat er geen toename van recreatie plaatsvindt. Om die reden is er ook geen relatie met artikel 5.7. van de provinciale verordening.

### Standpunt

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Ecologie (cat.3, overige provinciale belangen)**

De provincie neemt er nota van dat er nog een quickscan uitgevoerd moet worden. Graag ziet de provincie de resultaten verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Die quickscan is uitgevoerd door een medewerker van Staatsbosbeheer. De medewerker heeft geconstateerd dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn en dat er geen beletselen zijn om de sloop en nieuwbouw plaats te laten vinden. De bevindingen zijn op papier gesteld en zijn als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan bijgevoegd.

Standpunt

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangevuld overeenkomstig de hiervoor gestelde reactie.

**Stikstof (cat.5, omgevingstoets)**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.5.1 vermeld dat er geen stikstofdepositie zal plaatsvinden, mede omdat er energieneutraal zal worden gebouwd. De provincie adviseert om een Aerius berekening te laten maken en deze toe te voegen aan het ontwerpbestemmingsplan. Uit de berekening zal moeten blijken of er inderdaad geen sprake is van een stikstofdepositie.

Reactie

De gemeente acht het niet aanvaardbaar mensen onnodig op kosten te jagen en voor veel geld berekeningen uit te laten voeren die niet nodig zijn om een zekerheid nog nader te onderbouwen. In dit geval is het evident dat in de gebruiksfase een sterke verbetering van de stikstofemissie plaatsheeft. Er is nu sprake van een bedrijfsbestemming en feitelijk bedrijfsmatig gebruik waarbij dagelijks meerdere vervoersbewegingen plaatsvinden. De bedrijvigheid vindt plaats in zeer gedateerde bebouwing, die geen enkele bescherming biedt tegen de emissie. Het bedrijfsmatig gebruik wordt beëindigd en de bebouwing wordt gesloopt. Dit alles wordt vervangen door een woonbestemming en een gebouw dat energieneutraal en gasloos wordt gebouwd. In kwalitatieve zin kan daarom worden geconcludeerd dat er sprake is van een sterke verbetering. Op planniveau is het daarom zonder meer aantoonbaar dat geen negatieve effecten op de kwaliteit van het maatgevend Natura 2000 gebied of op de daarvoor vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen plaatsvinden (er vindt een significante verbetering plaats).

In de aanbouwfase mag een kortstondige toename van emissie worden verwacht. Of die er ook zal zijn, is nu nog onduidelijk. Dat hangt af van de wijze waarop de bouw plaatsvindt. Initiatiefnemer wordt gevraagd dit voorafgaand aan de bouw inzichtelijk te maken en tevens de bouw op een zoveel mogelijk emissie neutrale wijze plaats te laten vinden. Een eventuele kleine tijdelijke toename zal vervolgens wegvallen tegen de winst die in de gebruiksfase wordt bereikt, zodat hier uiteindelijk sprake is van een situatie waarbij geen negatieve effecten op de natuur plaats zullen hebben.

Standpunt

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Bodem (cat.5, omgevingstoets)**

De gemeente geeft aan dat er nog een bodemonderzoek zal worden verricht. De provincie gaat er vanuit dat de rapportage hiervan wordt bijgevoegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie

Er is afgezien van het uitvoeren van een onderzoek op planniveau. Er is geen sprake van een verdachte locatie en gebleken is dat hier nooit bedrijvigheid heeft gezeten die risico op verontreiniging van de bodem met zich mee heeft gebracht. Tot de jaren zestig van de vorige eeuw is sprake geweest van een boerenstal met enkele koeien en paarden. Daarna is het altijd voor winteropslag van kampeermiddelen gebruikt. Er is om die reden geen sprake van een verdachte locatie. In de toelichting op het plan is bedoeld dat bij de vergunningverlening dit met een historisch onderzoek zal moeten worden bevestigd.

Standpunt

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting zal worden aangevuld met bovenstaande informatie.

**2. 2. Wetterskip Fryslân**Overlegreactie

Het Wetterskip constateert dat de digitale watertoets niet is doorlopen. Gevraagd wordt dit alsnog te doen en de resultaten te verwerken in het plan.

Reactie

De digitale watertoets wordt alsnog doorlopen en in het plan opgenomen.

Standpunt

De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de digitale watertoets en de resultaten daarvan beschreven.

===



## Vaststellingsbesluit

- Raadsvergadering : 7 september 2020
- Agendapunt : 15
- Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Vlieland –  
Achteromweg 3 en 5

#### Beslispunten

1. De zienswijze ingediend door de provincie Fryslân ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het ontwerpbestemmingsplan Vlieland – Achteromweg 3 en 5, bekend onder en geometrisch vastgelegd als NL.IMRO.0096.20181362-ON01, ongewijzigd vast te stellen.

#### Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Vlieland – Achteromweg 3 en 5 heeft zes weken ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan ziet op de nieuwbouw van een gebouw met permanente en recreatieve bewoning op de plek waar nu twee oude schuren staan. Het naastgelegen woonhuis wordt de recreatieve bestemming ontnomen. In dat woonhuis is vanaf nu alleen permanente bewoning toegelaten. De vrijkomende recreatieve ruimte gaat mee in het nieuwbouwplan. Binnen de zes weken is één zienswijze tegen het plan ingediend door de provincie Fryslân. De zienswijze ziet op het ontbreken van een stikstofberekening. De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond verklaard. Ambtelijk is er geen aanleiding voor ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan kan om die reden ongewijzigd worden vastgesteld.

-----

Aan de raad,

#### 1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Vlieland – Achteromweg 3 en 5 heeft zes weken ter visie gelegen. Dit bestemmingsplan ziet op de nieuwbouw van een gebouw met permanente en recreatieve bewoning op de plek waar nu twee oude schuren staan. Het naastgelegen woonhuis wordt de recreatieve bestemming ontnomen. In dat woonhuis is vanaf nu alleen permanente bewoning toegelaten. De vrijkomende recreatieve ruimte gaat mee in het nieuwbouwplan. Binnen de zes weken is één zienswijze tegen het plan ingediend door de provincie Fryslân. De zienswijze ziet op het ontbreken van een stikstofberekening.

#### 2. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vaststellen en in werking treden van het bestemmingsplan.

---



### 3. Argumenten

#### *1.1 Vaststellen dat er een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is gediend en dat deze zienswijze ontvankelijk is.*

Door de provincie Fryslân is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig bij uw raad ingediend en zodoende ontvankelijk. De provincie was ook in de voorontwerpfase om een overlegreactie gevraagd. In die overlegreactie heeft de provincie de gemeente op meerdere zaken gewezen, waaronder de problematiek met betrekking tot stikstof. De gemeente heeft al die zaken bekeken en er een oordeel over gevormd. Een en ander is vastgelegd in de antwoordnota die als bijlage 3 bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Waar nodig is het ontwerpbestemmingsplan daarop aangepast. De provincie heeft zich daar in kunnen vinden op één punt na en dat is de kwestie met betrekking tot stikstof.

#### *1.2 Vaststellen dat de zienswijze ongegrond is en de raad voorstellen het bestemmingsplan vast te stellen.*

De provincie stelt dat vanwege het enkele feit dat de nieuwbouw energieneutraal gebouwd zal worden, de gemeente van mening is dat er geen toename van stikstofdepositie op een daarvoor gevoelig natuurgebied zal plaatsvinden. De provincie had eerder al om een stikstofberekening gevraagd. De gemeente heeft die niet bijgevoegd. De provincie verwacht dat die berekening alsnog wordt bijgevoegd om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen.

In de eerste plaats moet worden geconstateerd dat de provincie volledig voorbij gaat aan de uitgebreide motivering van de gemeente op grond waarvan af wordt gezien van het laten uitvoeren van een berekening. Zowel in de toelichting op het bestemmingsplan als in de antwoordnota op de eerdere overlegreactie van de provincie is door de gemeente uitvoerig ingegaan op de kwestie met betrekking tot stikstof en de reden waarom afgezien wordt van de berekening. De provincie gaat niet in op de beweegredenen van de gemeente en stelt daarom een onjuiste conclusie in haar zienswijze. Het is niet alleen vanwege het energieneutraal bouwen dat geen depositie wordt verwacht. Het is veel meer dan dat. Dat de provincie daar volledig aan voorbij gaat, maakt dat de zienswijze niet alleen een onjuiste stellingname inneemt, maar ook onvoldoende is gemotiveerd. De provincie geeft op geen enkele wijze aan op grond waarvan de beweegredenen van de gemeente niet kloppen en waarom er toch een berekening plaats moet vinden.

Los daarvan wordt hier als reactie op de zienswijze van de provincie de eerdere overwegingen uit de toelichting en de antwoordnota herhaald en ingelast beschouwd. Aanvullend daarop wordt voorgesteld het volgende verweer tegen de zienswijze in te brengen en dit verweer als zodanig in het bestemmingsplan en uw vaststellingsbesluit op te nemen.

#### *Gemeentelijk verweer*

*In paragraaf 4.5.1. van de toelichting is veel uitgebreider dan de provincie in haar zienswijze schetst een motivering opgenomen op basis waarvan is geconcludeerd dat er in de gebruiksfase geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie. In vergelijking met de huidige situatie zal er in de nieuwe situatie sprake zijn van een afname van emissie en daarmee van afname van depositie op de natuurgebieden*

*In de Antwoordnota in bijlage 3 van het bestemmingsplan is uitgebreid geantwoord op de overlegreactie van de provincie. De provincie gaat niet op die motiveringen in, stelt dat de gemeente enkel de energieneutraliteit van de bouw aanvoert als reden om af te zien van een berekening, en wil alsnog enkel een berekening toegevoegd zien zonder dat af te zetten tegen de motiveringen van de gemeente. De provincie doet daarmee ernstig tekort aan de onderbouwing die van gemeentewege in deze kwestie aan het plan ten grondslag is gelegd.*

*De gemeente juicht initiatieven, die tot sterke verbetering van de ruimtelijke en milieutechnische situatie leiden, toe. De gemeente wil particulieren daarin ondersteunen waar dat kan, mede ook in het licht van de doelen die de komende Omgevingswet stelt en waarin we op een andere manier met initiatieven en regelgeving om willen gaan. De financiële haalbaarheid van deze plannen hangt voor particulieren vrijwel altijd aan een zijden draadje, zeker nu in deze tijden van het Coronavirus. Het niet doorgaan van de plannen betekent een stap terug en betekent ook dat een sterk gedateerde plek in het dorp niet wordt aangepakt.*

---

*Dat zou een betreurenswaardige gemiste kans zijn. Daar waar het voor iedereen duidelijk is dat de situatie sterk verbeterd is en er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie, acht de gemeente het niet opportuun om van particulieren ook nog te vragen dat met een kostbare stikstofberekening te ondersteunen. De uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot stikstofdepositie in de gebruiksfase staat voor de gemeente niet ter discussie. Jurisprudentie wijst inmiddels uit dat de aanbouwfase in de planfase nog niet aan de orde kan komen en dus nog niet berekend hoeft te worden. Op basis van de motiveringen die in het plan zijn opgenomen met betrekking tot de gebruiks- en aanbouwfase en gezien de beperking van de vergunningplicht met de Spoedwet aanpak stikstof tot uitsluitend significante effecten en de lijn die aan het ontstaan is bij de Afdeling over de effecten van tijdelijke deposities, is het niet aannemelijk dat de Wet natuurbescherming aan uitvoering van dit plan in de weg zal staan. De gemeente wil de aanbouwfase dan ook pas betrekken bij het moment van vergunningverlening.*

Het bestemmingsplan wordt opgesteld door een particulier en niet door de gemeente zelf. Het is niet gewenst dat een meningsverschil tussen twee overheden uitgevochten wordt over de rug van een particulier. Initiatiefneemster is daarom gevraagd of zij niet liever alsnog de berekening wil laten uitvoeren en daarmee tegemoet wil komen aan de provincie en zodoende het risico van een beroepszaak uit wil sluiten, of het risico wil nemen dat de provincie nu naar de Raad van State stapt om hier een principezaak van te maken. Zij heeft aangegeven voor dit laatste te kiezen. In dat geval kan in het uiterste geval altijd nog een berekening worden gemaakt, mocht dat nodig blijken te zijn.

Wij stellen uw raad dan ook voor het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen, waarbij wordt voorgesteld de zienswijze op grond van voornoemde overwegingen ongegrond te verklaren.

---

#### **4. Kanttekeningen/risico's**

n.v.t.

---

#### **5. Uitvoering**

Na vaststelling door uw raad van het bestemmingsplan zal het ontwerpbestemmingsplan aan het raadsbesluit worden aangepast. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd waarna nog een beroepstermijn open staat.

---

#### **6. Communicatie**

Indieners van dit bestemmingsplan en de provincie worden bericht over de raadsvergadering en na vaststelling in kennis gesteld van het raadsbesluit.

---

#### **7. Financiën**

Het bestemmingsplan is door particulieren opgesteld en betaald.

---

## **8. Juridische Zaken**

Tegen het bestemmingsplan staat beroep open.

## **9. Bijlagen**

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Vlieland – Achteromweg 3 en 5

Bijlage 2: Zienswijze provincie

Vlieland, 4 augustus 2020

Burgemeester en wethouders van Vlieland,  
C. Schokker-Strampel, burgemeester  
Anne Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 augustus 2020

overwegende dat: het ontwerpbestemmingsplan Vlieland – Achteromweg 3 en 5 zes weken ter visie heeft gelegen

binnen de zes weken een zienswijze tegen het plan is ingediend door de provincie Fryslân

de zienswijze ontvankelijk is

op grond van het in het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juli 2020 opgenomen gemeentelijk verweer de zienswijze ongegrond is

er ambtelijk geen aanleiding is voor ambtshalve aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan

gelet op: de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

**BESLUIT:**

1. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Vlieland – Achteromweg 3 en 5, bekend onder en geometrisch vastgelegd als NL.IMRO.0096.20181362-ON01, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raad van de gemeente Vlieland in zijn openbare vergadering van 7 september 2020

de griffier,



M.G. Brinksmā-Brandenburg

de voorzitter,



C. Schokker-Strampel

## **Regels**



---

## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 het plan:**

het bestemmingsplan Vlieland - Achteromweg 3 en 5 met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0096.20181362-VA01 van de gemeente Vlieland;

**1.2 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**1.3 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.4 aan-huis-verbonden beroep:**

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, Vastgesteld technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbijbehorende gebouwen met behoud van de woning kan worden uitgeoefend;

**1.5 amusementshal:**

een bedrijf gericht op de exploitatie van speel- en gokapparatuur, zoals een flipperkasten- en fruitautomatenhal, een snookergelegenheid of een casino;

**1.6 ander bouwwerk:**

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

**1.7 appartement:**

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

**1.8 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

**1.9 bestaand:**

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.14 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.15 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.16 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.17 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.18 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.19 bijbehorend bouwwerk:**

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd(e) gebouw of overkapping;

**1.20 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.21 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.22 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

**1.23 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;



**1.24 hoofdgebouw:**

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.25 horecabedrijf en/of -instelling:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.26 huishouden:**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;

**1.27 kampeermiddel:**

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.28 kap:**

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

**1.29 kleinschalige duurzame energieopwekking:**

winning op afzonderlijke bouwpercelen van energie uit kleinschalige bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte, niet zijnde windturbines en zonnepanelen/zonneparken;

**1.30 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.31 natuurlijke waarden:**

de abiotische en biotische waarden van een gebied. Bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbeschermingswet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

**1.32 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;

**1.33 ondergeschikte horeca:**

een niet-zelfstandige horecafunctie, welke functioneel en ruimtelijk ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie/hoofdbestemming op een perceel. Dit betekent dat de openingstijden van de activiteit is aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en de toegang van het horecagedeelte is uitsluitend te bereiken via de toegang van de hoofdfunctie, dus geen aparte ingang;

**1.34 overkapping:**

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.35 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**1.36 permanente bewoning:**

het gebruik van een woonruimte tenminste 2/3 van de tijd als woonruimte in een aaneengesloten periode van 180 dagen en minimaal 50 overnachtingen in de maanden december, januari en februari. Als permanente bewoning wordt tevens gezien het hebben van een pand voor bewoning door personeel, volgens een (langdurige) huurovereenkomst voor minimaal 4 dagen per week. De duur van deze overeenkomst moet voor minimaal 1 jaar worden aangegaan.

**1.37 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.38 recreatieve bewoning:**

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

**1.39 restaurant:**

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden en dranken;

**1.40 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 seks automatenhal, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.41 woning:**

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat naar de aard en de inrichting uitsluitend is bedoeld voor bewoning;

**1.42 woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil of het maaiveld\* tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil of het maaiveld\* tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### 2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

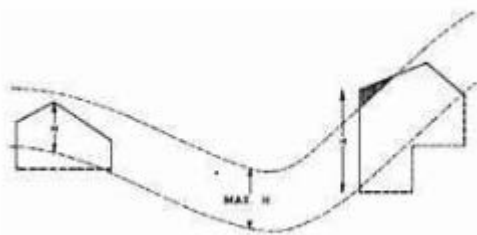
### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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: bij het bepalen van de oppervlakte worden overstekken aan buitenwerkse gevelvlakken vanaf een breedte van 1,00 m in zijn geheel meegerekend;

### 2.6 de afstand tot de perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de perceelgrens.

\*)





---

## Hoofdstuk 2      **BESTEMMINGSREGELS**

### **Artikel 3      Wonen - 1**

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
  - b. bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen;
- en in beperkte mate voor:
- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
  - d. straten en paden;
  - e. parkeervoorzieningen;
  - f. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
  - h. andere bouwwerken.

#### **3.2      Bouwregels**

##### *3.2.1      Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° en ten hoogste 60° bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

##### *3.2.2      Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. per hoofdgebouw zal het aantal bijbehorende bouwwerken ten hoogste twee bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

##### *3.2.3      Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien

- verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### 3.3 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder e in die zin dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 onder e en lid 3.2.2 onder f in die zin dat de dakhelling van hoofd-, bijgebouwen en overkappingen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a in die zin dat bijbehorende bouwwerken in de gevellijn of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 60 m<sup>2</sup>, mits:
  1. er sanering van bijbehorende bouwwerken plaatsvindt, waarbij meer m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken wordt gesloopt dan dat er wordt teruggebouwd; en/of
  2. er een medische noodzaak is voor de vergroting waarbij een keuring noodzakelijk is door een door de gemeente aangewezen arts (GGD).

Een genoemde afwijking kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de ruimtelijke structuur en het samenhangend bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeerssituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep zodanig dat de beroepsvloeroppervlakte:
  1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
  2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

### 3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 onder b in die zin dat, al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten, in combinatie met het wonen bedrijven worden gevestigd die genoemd zijn in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
  1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen of vuurwerkbedrijven betreft;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- 
- b. het bepaalde in lid 3.4 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
1. er binnen het dorp ten hoogste 3 bed and breakfast voorzieningen worden gevestigd;
  2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
  4. er maximaal 6 slaapplekken gerealiseerd worden;
  5. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
  6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

---

## Artikel 4 Wonen - Recreatie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van permanente wooneenheden voor permanente bewoning, al dan niet in ondergeschikte mate in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, en recreatieve wooneenheden voor recreatieve bewoning;
- b. bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen;
- c. tuinen en erven;

en in beperkte mate voor:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- h. andere bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. per hoofdgebouw zal het aantal bijbehorende bouwwerken ten hoogste twee bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

#### 4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.



### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep zodanig dat de beroepsvloeroppervlakte:
  1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
  2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 4 permanente en 4 recreatieve wooneenheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 5.2 Bouwregels

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Indien uit het in lid 5.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien aan de vergunning voorwaarden worden verbonden als bedoeld in sublid b, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

### 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

#### 5.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

#### 5.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> beslaan.

### 5.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

### 5.3.4 Rapportage

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

### 5.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien aan de vergunning voorwaarden worden verbonden als bedoeld onder sublid a, b, en c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

## 5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een ter zake deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

## Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- het behoud, herstel en de uitbouw van de in bijlage 1 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen zullen voorzien zijn van een kap;
- b. de daken zullen worden bedekt met gebakken rode dakpannen;
- c. de gevels zullen worden opgetrokken uit gebakken stenen;
- d. de omlijstingen van de gevels, de daklijsten, de dakgoten, de kozijnen, de dakkapellen, de ramen en de deuren dienen uitgevoerd te zijn in groen en/of wit geverfd en/of gebeitst hout, indien het betreft de naar de weg gekeerde gevels.

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel: de breedte van de gevel van een bijbehorend bouwwerk, welke evenwijdig ligt aan de achtergevel van het hoofdgebouw zal ten hoogste 2/3 van de breedte van die achtergevel bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in bijlage 1 en de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen, de kleurstelling en het materiaalgebruik van de bebouwing.

### 6.4 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in bijlage 1 de cultuurhistorische en de ruimtelijke waarden, worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.1 onder a in die zin dat hoofdgebouwen worden voorzien van een plat dak;
- b. het bepaalde in lid 6.2.1 onder b, c en/of d in die zin dat wordt afgeweken van het in deze leden genoemde materiaalgebruik;
- c. het bepaalde in lid 6.2.2 in die zin dat de breedte van de gevel van een aan- en uitbouw of een bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw.

### 6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

#### 6.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen, is een omgevingsvergunning vereist:

- het verven of pleisteren van de in de gevellijn gebouwde gevels van de hoofdgebouwen.

#### 6.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### 6.5.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in bijlage 1.



## **Hoofdstuk 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 7      Anti-dubbelregel**

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 8      Algemene bouwregels**

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebieds bestemmingen en de overige bestemmingen, uit sluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen (huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, 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 9      Algemene gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bedrijfsvoering, bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en andere onderkomens.

**Artikel 10     Algemene afwijkingsregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte en de nokhoogte, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen of daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

---

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid a 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.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 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 voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, 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.
- d. Lid a 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan Vlieland - Achteromweg 3 en 5 van de gemeente Vlieland.**

Behorend bij het besluit van 7 september 2020.

## **Bijlage regels**



## **Bijlage 1 Toetsingskader Beschermd dorpsgezicht**

## **Beschermd dorpsgezicht**

Het beleid is gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen, het behoud van karakteristieke bebouwing en panden en de karakteristieke inrichting van de waardevolle openbare ruimten, zoals de Dorpsstraat, het kerkplein en een aantal cultuurhistorisch waardevolle straatjes en gloppen.

De structuurbepalende functie van het groen (openbaar groen en privé-ruimten) dient in stand gehouden te worden, en waar mogelijk hersteld te worden. Dit geldt met name voor de overgang van de bebouwing aan de zuidzijde van de Dorpsstraat naar het Wad. Tevens dient het kerkhof en de tuin achter het Armhuis, die respectievelijk de kerk en het Armhuis accentueren en zorgen voor een goede scheiding met de nieuwbouw, als open ruimte gehandhaafd te blijven.

Het aaneengesloten bebouwingspatroon en over de gehele lengte van de Dorpsstraat in één rooilijn gecreëerde bebouwing dient in stand te blijven dan wel zoveel mogelijk te worden hersteld.

Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd middels het welstandstoezicht. Waar aan de bebouwing en aan het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling zal, voorzover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ten behoeve hiervan zal een specifiek op het beschermde dorpsgezicht afgestemd welstandstoezicht plaatsvinden dat betrekking heeft op met name de volgende aspecten:

Het gebruik van structuurbepalende materialen en kleuren zal bij de inrichting van de openbare ruimte worden nagestreefd.

## **Specifieke criteria**

Bepalend voor de toelaatbaarheid van vergunningsplichtige werken en werkzaamheden in het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht zijn in de eerste plaats de gevolgen die deze hebben voor het straatbeeld en het karakter van de open achtererven van met name de panden aan weerszijden van de Dorpsstraat.

Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre de verandering past binnen het streven naar herstel van waarden.

Bij de uitbreiding van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op de achtererven dient geen onevenredige afbreuk te worden gedaan aan het smalle en diepe karakter daarvan.

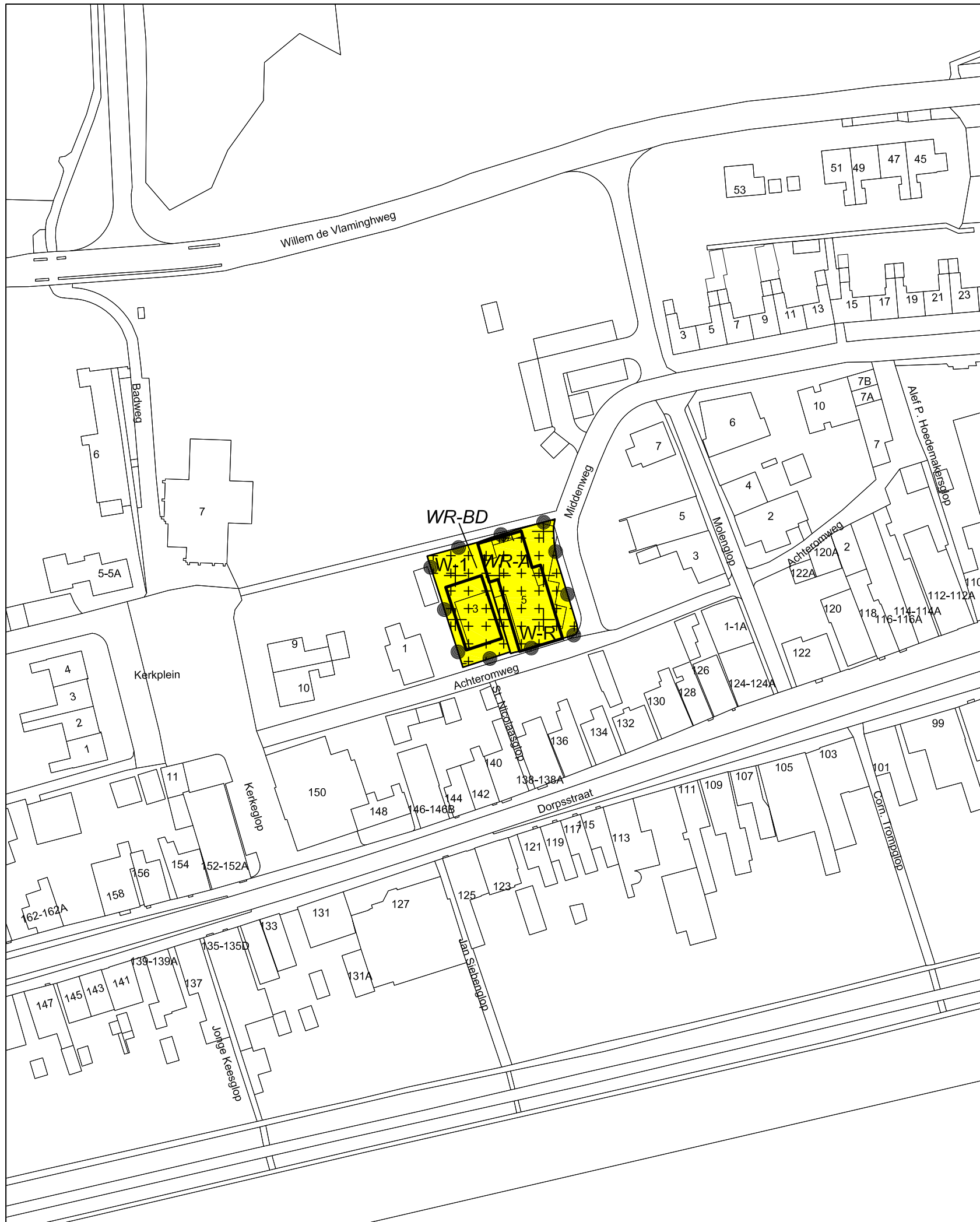
De vrijstelling voor het toestaan van een plat dak zal slechts worden toegestaan in situaties waar het karakteristieke bebouwingspatroon (zichtbaar vanaf de openbare ruimte) niet wordt verstoord, zoals aan- of uitbouwen aan de achterzijde van een hoofdgebouw.

De karakteristieke profielindeling van de Dorpsstraat dient in principe behouden te blijven. Indien verkeerskundig maatregelen dienen te worden genomen, waardoor er een bepaalde verandering in de profielindeling op kan treden, dient dit geen onevenredige afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarden van de openbare ruimte van de Dorpsstraat.

De vrijstelling voor de overschrijding van bouwgrenzen ten behoeve van overstekende bouwonderdelen zal moeten worden beoordeeld op de gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld. Met name voor uithangborden (bijvoorbeeld reclame-uitingen) zal daarbij gelet worden op de omvang en de uitstraling daarvan.



## Verbeelding



### Plangebied

Vlieland - Achteromweg 3 en 5

### Enkelbestemmingen

W-R Wonen - Recreatie

W-1 Wonen - 1

### Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

WR-BD Waarde - Beschermd dorpsgezicht

### Bouwvlakken

bouwvlak

Gemeente Vlieland  
Vlieland - Achteromweg 3 en 5

### Bestemmingsplan

project	20181362		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	20-05-2020
kaart	1/1	voorontwerp	14-01-2020
getekend	PVD	concept	16-07-2019
idn	NL.IMRO.0096.20181362-ON01		



**Rho**

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

W [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
E [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)