



bestemmingsplan

Oost-Vlieland - Appartementengebouw Middenweg

Vlieland

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervoelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.


Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Voorgenomen initiatief	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
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	23
4.8	Water	24
4.9	Externe veiligheid	25
4.10	Kabels, leidingen en zones	25
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.12	Schaduw	26
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	29
5.1	Het juridisch systeem	29
5.2	Toelichting op de bestemming	29
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	31

6.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	31
Bijlagen toelichting		33
Bijlage 1	Stikstofonderzoek	35
Bijlage 2	Watertoets	63
Bijlage 3	Antwoordnota overleg en inspraak	69
Vaststellingsbesluit		79
Regels		84
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	85
Artikel 1	Begrippen	85
Artikel 2	Wijze van meten	89
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	90
Artikel 3	Wonen - 2	90
Artikel 4	Waarde - Archeologie	92
Artikel 5	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	94
Hoofdstuk 3	Algemene regels	96
Artikel 6	Anti-dubbelregel	96
Artikel 7	Algemene bouwregels	97
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	98
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	99
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	100
Artikel 10	Overgangsrecht	100
Artikel 11	Slotregel	101
Bijlagen regels		103
Bijlage 1	Toetsingskader Beschermd dorpsgezicht	105



Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Middenweg in Oost-Vlieland is nieuwe permanente huisvesting gewenst. Het voornemen is om hier twaalf appartementen, met zonnecollectoren en bergingen te realiseren. Hiervoor dienen vier bestaande schuren gesloopt te worden. Het plangebied behoort tot vijf percelen aan de Dorpsstraat. Er is geen bouwvlak aanwezig in het huidige bestemmingsplan. Het voornemen is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om het voornemen juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarbij de voorgenomen indeling en functietoekenning in het gebied mogelijk wordt gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van Oost-Vlieland, aan de Middenweg ter hoogte van de Dorpsstraat 72, 74, 76, 78 en 80. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is planologisch geregeld in het bestemmingsplan Vlieland kom, vastgesteld op 17 oktober 2011. Hierin heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen-1' en 'Detailhandel'. Ook gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Daarnaast gelden ook de volgende gebiedsaanduidingen :

- 'wro-zone - wijzigingsgebied 2';
- 'wro-zone - wijzigingsgebied 6.3';
- 'wro-zone - wijzigingsgebied 6.5';
- 'wro-zone wijzigingsgebied 7.1'.

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




Figuur 1.2 Uitsnede van het geldende bestemmingsplan Vlieland kom met het plangebied (blauwe belijning)

Binnen de bestemming 'Wonen-1' zijn de gronden bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of detailhandel. Ondergeschikt zijn onder meer groen-, parkeer- en speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Een hoofdgebouw, zijnde het woonhuis, moet binnen een bouwvlak worden gebouwd. In figuur 1.2 is weergegeven dat een bouwvlak op de gewenste grond ontbreekt, waardoor het voorstel in strijd is met de bestemming.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn de gronden bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandelsbedrijven in combinatie met woningen. Daarnaast mogen ook de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning worden gerealiseerd. Tot slot zijn de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, straten en paden, uitstalling en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Een gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Binnen het plangebied is geen bouwvlak aanwezig. In de toekomstige situatie is geen sprake meer van detailhandel op deze locatie.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat deze gronden tevens zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de gronden. Ter plaatse geldt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter



dan 50 m² een archeologisch rapport benodigd is. Daarnaast geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' in het plangebied. Ter plaatse geldt dat hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap bedekt met gebakken rode dakpannen. Daarnaast moeten de gevels worden opgetrokken uit gebakken stenen en dienen de omljstingen van de naar de weg gekeerde gevels, daklijsten, dakgoten, kozijnen, dakkapellen, ramen en deuren uitgevoerd te zijn in groen en/of wit geverfd en/of gebeitst hout.

Voor het archeologische verhaal wordt verwezen naar 4.6. Voor het beschermd dorpsgezicht is een positief welstandsoordeel voor het uiteindelijke bouwplan doorslaggevend.

Verder gelden er in het gebied vier gebiedsaanduidingen. Het gaat om 'wro-zone - wijzigingsgebied 2', 'wro-zone - wijzigingsgebied 6.3', 'wro-zone - wijzigingsgebied 6.5' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 7.1'. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden. Deze zijn in principe ook niet relevant, omdat ze toezien op de bebouwing aan de Dorpsstraat. Daar blijven ze ook op liggen en gelden.

Strijdigheid van de voorgenomen ontwikkeling met het geldende bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan omdat er geen sprake is van bouwvlakken ter plaatse van de voorgenomen appartementen. Daarmee zijn er geen mogelijkheden tot het plaatsen van gebouwen en is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

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

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling, binnen de context van de huidige situatie.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordoosten van de dorpskern van Oost-Vlieland, tussen de Middenweg en de Dorpsstraat.

Het plangebied bevindt zich in het centrum van het dorp. In de directe omgeving zijn verscheidene woningen, winkels, bedrijven en horeca aanwezig. Gezien de grote verscheidenheid aan functies in de omgeving kan het gebied bestempeld worden als gemengd gebied. De Middenweg karakteriseert zich nu vooral als een straat waaraan veel achtererven grenzen. De gronden binnen dit bestemmingsplan zijn tot voor kort ook in gebruik geweest als achtererf behorende bij panden aan de Dorpsstraat.

De omliggende woonhuizen bestaan grotendeels uit één bouwlaag met een kap en vallen onder het beschermd dorpsgezicht Vlieland-Oost. Hier en daar zijn ook woonhuizen bestaande uit twee bouwlagen met kap aanwezig, zoals de relatief recente nieuwbouw van vijf traveeënwoningen voor Westcord aan de noordzijde van de Middenweg. In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving weergegeven. In figuur 2.2 is een vooraanzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie



Figuur 2.2 Vooraanzicht van de huidige situatie

2.2 Voorgenomen initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om permanente huisvesting te realiseren. Dit kan zowel voor reguliere bewoners als voor personeelshuisvesting worden ingezet. Het gaat hierbij om twaalf appartementen, bedoeld voor permanente bewoning. Ook worden bergingen gerealiseerd op de achtererven van deze appartementen. Het uitgangspunt is hierbij één berging per appartement. In figuur 2.3 is de voorgenomen indeling van het plangebied weergegeven.

Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Omdat het terrein richting het noorden oploopt, is de eerste bouwlaag deels ondergronds aangelegd. Op deze bouwlaag worden zes appartementen gerealiseerd die, gezien de verdiepte ligging aan de noordzijde, de entree aan de zuidzijde hebben.

De overige zes appartementen worden op de tweede bouwlaag gerealiseerd. De voorzijde van deze appartementen komen aan de noordzijde van het plangebied, direct aan de Middenweg. De verdiepingen liggen hier iets boven het maaiveld. Deze appartementen zijn toegankelijk via een galerij met een trap.

Figuur 2.4 geeft een impressie weer van de noordzijde van het plangebied. Figuur 2.5 geeft een impressie weer van de zuidzijde van het appartementengebouw.

Het voornemen is om de gevelbekleding van het gebouw zoveel mogelijk in (zwarte) houten delen uit te voeren, zodat dit aansluit bij het informele karakter van de Middenweg.

Met de ontwikkeling wordt tevens een nieuwe glop aangelegd. Deze loopt van de Middenweg naar de Dorpsstraat tussen de percelen Dorpsstraat 74 en 76 langs. Hiermee kunnen de nieuwe appartementen eenvoudig bereikt worden middels deze tussendoorgang.



Figuur 2.3 Voorgenomen indeling van plangebied


Ruimtelijke inpassing

De afgelopen jaren zijn er meerdere plannen gerealiseerd aan de Middenweg waarbij op de locaties herstructurering van bestaande bebouwing heeft plaatsgevonden, waarbij een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is bewerkstelligd.

Voorliggend plan wordt ook als zodanig beschouwd. Ter plaatse van het bouwplan is nu sprake van een rommelige achtererfsituatie van percelen met bebouwing gelegen aan de Dorpsstraat. De Middenweg heeft daardoor deels het karakter van een achteraf straatje, terwijl er op andere plekken sprake is van een beleving die op een volwaardige dorps straat wijst. Als de achtererven worden bebouwd met bebouwing die op de Middenweg georiënteerd is, wordt daarmee de bestaande en de ruimtelijke structuur sterk verbeterd. De belevingswaarde van de Middenweg wordt met een passende invulling eveneens versterkt. Daarmee wordt het proces om het straatbeeld van de Middenweg een volwaardiger karakter te geven voortgezet, wat op den duur de structuur van het dorp ten goede komt.

Het bouwplan is zodanig vormgegeven en gesitueerd dat rekening wordt gehouden met de belangen van direct omwonenden. Naast de stedenbouwkundige aspecten van het plan, moeten ook de functionele aspecten worden bekeken. Ter plaatse is in de directe omgeving geen sprake van bedrijvigheid die wordt belemmerd in de bedrijfsvoering vanwege de nieuwe woningbouw. Daarmee kunnen anderzijds de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Verkeer en parkeren



Het plangebied wordt ontsloten via de Middenweg. In zuidwestelijke richting is via deze straat en de Boereglop het centrum van Oost-Vlieland te bereiken. De rederij en ontsluiting naar het vaste land is eveneens in deze richting gevestigd. Vlieland betreft een autoluw eiland, waar weinig verkeersbewegingen plaatsvinden. Voor de bewoners geldt tevens dat zij niet of nauwelijks gebruik zullen maken van de auto. Daarom zullen er geen belemmeringen in de verkeersafwikkeling plaatsvinden.

De gemeente Vlieland beschikt niet over specifiek parkeerbeleid. Ten behoeve van de twaalf appartementen worden aan de voorzijde (straatzijde) van het gebouw drie parkeerplaatsen aangelegd om bewoners de mogelijkheid te geven bij hun woning te parkeren. Mogelijk zal er extra druk ontstaan op de omgeving indien toch blijkt dat bewoners over meer auto's beschikken. Gezien de nijpende woningbouwproblematiek heeft de gemeente de afweging gemaakt dat het mogelijke tekort aan parkeerplaatsen niet zal leiden tot het niet realiseren van de appartementen.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

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


Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. IN de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief zeer kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze



belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Binnen het plangebied worden twaalf appartementen voor zowel personeelshuisvesting als reguliere bewoning mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.3 is aan de hand van het gemeentelijk woonbeleid onderbouwd dat met de realisatie van deze appartementen wordt voorzien in een bestaande behoefte aan extra woningen op het eiland. Daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'

De hoofdambitie van de provincie voor de Friese leefomgeving is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. In de Omgevingsvisie werkt de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. De werkwijze is gestoeld op negen principes:

Inhoudelijke principes

1. zuinig ruimtegebruik;
2. omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
3. koppelen van ambities;
4. gezondheid en veilig;

Samenwerkingsprincipes

1. rolbewust;
2. decentraal wat kan;
3. ja, mits;
4. aansluiting zoeken;
5. sturen op proces, ruimer op inhoud.

Dit is vertaald naar vier urgente opgaven die de provincie wil aanpakken:

1. Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
2. Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
3. Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;

4. Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Hieronder wordt ook benoemd dat het aanbod aan woningen en voorzieningen moet worden afgestemd op de verandering van de bevolking. Met het opknappen van steden en dorpen kunnen meerdere opgaven worden gecombineerd. Het verbeteren van bestaand bebouwd gebied moet gecombineerd worden met optimale benutting ervan voor nieuwe woningen en bedrijvigheid. Het ontwikkelen van uitleglocaties is weliswaar vaak eenvoudiger, maar heeft tot gevolg dat herstructurering en transformatie moeilijker van de grond komen en het leidt tot een verspilling van ruimte.

De provincie stelt dat door renovatie, sloop, hergebruik en nieuwbouw in de samenhang te bezien, woonkwaliteiten tot ontwikkeling kunnen komen die optimaal aansluiten op erfgoed en het cultuurhistorisch DNA van steden en dorpen. Tegelijk kunnen deze woonkwaliteiten wervend werken en nieuwe doelgroepen aantrekken. Zulke sociaaleconomische impulsen zijn goed voor de vitaliteit van gebieden en sluiten bij uitstek aan op de Friese context.

Toetsing

In dit bestemmingsplan worden twaalf extra appartementen mogelijk gemaakt binnen bestaand bebouwd gebied op Vlieland. Hiermee wordt voor dorpelingen de kans geboden om op het eiland een woning te betrekken en tevens is het mogelijk om hier personeel te huisvesten van bedrijven die op het eiland aanwezig zijn. De bestaande, rommelige achtererven worden hiermee opgeknapt en oude schuren worden gesloopt ten behoeve van moderne duurzame woningen. De woningen zullen qua maatvoering en kleurgebruik passend zijn binnen Oost-Vlieland. Gezien het bovenstaande is het voornemen in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie.

Verordening Romte Fryslân


Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden en in 2018 partieel herzien. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Tot het bestaand stedelijk gebied van een kern rekent de provincie het (aaneengesloten) gebied met stedelijke functies (woonbebouwing, bedrijfsbebouwing in brede zin en maatschappelijke functies), waaronder mede begrepen de daarbij behorende voorzieningen (inclusief groenvoorzieningen) en verkeersinfrastructuur.

In artikel 3.1.1. van de verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van Wonen. Daarin is opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden 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.

Toetsing

De locatie ligt, zoals eerder benoemd, binnen bestaand bebouwd gebied, in de dorpskern van Oost-Vlieland.



Gezien deze ligging en het voornemen om twaalf appartementen te realiseren, is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in artikel 1.

In paragraaf 3.3 is aan de hand van de gemeentelijke woonvisie en het gemeentelijke woningbouwprogramma onderbouwd dat er behoefte is aan deze twaalf appartementen. In aanvulling daarop is in samenwerking met de provincie Fryslân een woondeal richting het Rijk gestuurd om bij te dragen aan de acute woningbehoefte die in Nederland heerst. In het kader van die woondeal zijn deze 12 appartementen opgenomen in de plannen. Daarmee is het voornemen eveneens in overeenstemming met het gesteld in artikel 3 van de provinciale verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vlieland 2020

Met de structuurvisie kan de gemeente Vlieland een actieve rol spelen bij ontwikkelingen en plannen 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 is geconcentreerd 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. Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Vlieland 2020, omdat onder meer wordt voorzien in huisvesting voor personeel van het vaste land. Hiermee wordt de druk op de woningmarkt verlicht.

Woonvisie Vlieland

Uit de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' bleek dat de woningmarkt op de Friese Waddeneilanden uniek is. Daarnaast bleek er meer onderzoek nodig naar de woningmarkt van Vlieland. Daarom is er besloten een woonvisie op te zetten, waar ook een programma voor het wonen wordt omschreven.

In de woonvisie staat vermeld dat het toerisme op Vlieland groeit. Bovendien wordt het seizoen langer, waardoor er meer ruimte is voor vast personeel. Dit personeel heeft goede huisvesting nodig. Daarom sluit het plan om personeelshuisvesting te realiseren aan bij deze opgave uit de woonvisie. Verder, blijkt uit de woonvisie dat er meer woningen nodig zijn, omdat de woningmarkt flink onder druk staat. De gemeente Vlieland zet zich dan ook in voor meer woningen voor middeninkomens en lagere inkomensgroepen. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn zo hoog dat een deel van de woningzoekenden zich onthoudt van inschrijven, resulterend in een verscholen woningvraag. Door huisvesting voor personeel toe te voegen aan ongebruikt terrein binnen het dorp, maken andere woningzoekenden weer meer kans op de rest van de woningmarkt.

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 omgevingsituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten en om 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

Dit plan maakt de ontwikkeling van twaalf appartementen mogelijk binnen de dorpskern van Oost-Vlieland. De wegen direct rondom het plangebied betreffen 30 km/uur-wegen. Bovendien is Vlieland een autoluw eiland, waardoor het aantal verkeersbewegingen op de wegen rondom het plangebied zeer beperkt is. Daarom wordt extra onderzoek naar geluidshinder niet nodig geacht.

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 directe omgeving van het plangebied zijn veel verschillende functies aanwezig. Daarom kan het als gemengd gebied worden beschouwd. Dit betekent dat voor elke milieucategorie een stap terug kan worden gedaan.

Het plangebied wordt omringd door meerdere woonpercelen. Direct ten oosten van het plangebied ligt een perceel met de bestemming detailhandel. Ook in het zuidwesten is deze bestemming te vinden. Voor beide geldt een richtafstand van 0 meter. Ten noordwesten bevindt zich een bedrijf aan de overkant van de Middenweg, op minder dan 10 meter afstand, terwijl er volgens de bestemming een milieucategorie 1 of 2 is



toegestaan op dit perceel. Echter, is deze bedrijfsbestemming omringd door woonbestemmingen die nog dichterbij liggen. Ten slotte is ten westen van het plangebied tussen een woning en detailhandel een klein theater gevestigd, genaamd Podium Vlieland. Hiervoor geldt een categorie 2, maar het theater ligt op meer dan 10 meter afstand van de te realiseren woningen. Tevens liggen op kleinere afstand van het theater ook woningen. Er worden derhalve geen bedrijven of voorzieningen belemmert door de woningbouw. Ook kunnen de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat worden geboden.

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

Binnen het plangebied worden twaalf appartementen voor personeelshuisvesting gerealiseerd. De appartementen betreffen bodemgevoelige objecten. In de huidige planologische regeling is het gebied reeds bestemd voor de functie wonen. Planologisch gezien kan daarom worden aangenomen dat deze bodem al geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Op het perceel Dorpsstraat 72 geldt de enkelbestemming 'Detailhandel'. Hierbij wordt niet verwacht dat binnen het perceel bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Tevens is wonen binnen deze bestemming al toegestaan en wordt daarom verwacht dat de bestemming geschikt is voor de functie wonen. Daarom is in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek noodzakelijk.

In het kader van de omgevingsvergunning zal uiteindelijk een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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 fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Toetsing

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

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een woonwijk van 1.500 woningen valt binnen de norm van betekenende mate.

Met dit plan worden slechts twaalf appartementen gerealiseerd. Dit aantal ligt ruim binnen de NIBM-normen en



draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de 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.

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 45 meter afstand ten noorden van het plangebied. Binnen het plangebied is op dit moment geen vorm van bewoning aanwezig, wel staan er een schuren en geringe beplanting. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling 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. Bovendien is op Vlieland zeer beperkt sprake van autoverkeer.

Ten aanzien van stikstofdepositie is een onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage 1. Door toepassing van interne saldering is hieruit naar voren gekomen dat er (per saldo voor wat betreft de aanlegfase) geen sprake is van significante stikstofdepositie. Hiervoor worden de bestaande woningen op de percelen in het plangebied verduurzaamd naar een all-electric systeem voor verwarming en warm tapwater, dan wel tijdelijk buiten gebruik gesteld.

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 en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de plannen aan de orde.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie vier schuren aanwezig en is sprake van een kleine mate van beplanting. Zowel de beplanting als de schuren zullen ten behoeve van de ontwikkeling worden verwijderd. De verwachting is gerechtvaardigd, gezien de locatie, de staat van de schuren en de gronden, dat van ecologische waarden geen sprake is. Er hoeft geen nader onderzoek naar plaats te vinden.

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.

FAMKE

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd-bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1500 n Chr.).


Conform de steentijd-bronstijd advieskaart is geen onderzoek noodzakelijk, ongeacht de grootte van de ontwikkeling. Conform de ijzertijd-middeleeuwen advieskaart valt het plangebied binnen het gebied 'karterend onderzoek 1', waar voor ontwikkelingen met een minimale oppervlakte van 50 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Geldend bestemmingsplan

Volgens het geldend bestemmingsplan rust op het plangebied een dubbelbestemming waarde - archeologie voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Toetsing

Volgens het FAMKE geldt er voor de omliggende omgeving het advies "streven naar behoud". Dit is inclusief de bebouwing aan de Dorpsstraat 72, 74, 76 en 78, maar exclusief de achterliggende delen van de percelen, waar het plangebied op berust. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er een dubbelbestemming waarde - archeologie in het gehele plangebied en de directe omgeving. Dit betekent dat er geen werkzaamheden dieper dan vijftig centimeter mogen plaatsvinden. Echter, voor het bouwen van nieuwe woningen wordt de grond aangetast. Bovendien zal het bouwwerk meer dan vijftig vierkante meter beslaan, daarom moet er eerst een rapport worden opgesteld waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld en aangegeven op welke wijze deze worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel moet daaruit blijken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. In het kader van dit plan is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Tijdens het veldwerk zijn twee proefsleuven gegraven. Bij het onderzoek zijn dertig vondsnummers uitgedeeld en werden zeventien archeologische grondsporen aangetroffen. Een gedegen analyse van de bodemopbouw, de vondsten



en de archeologische sporen wordt nog uitgevoerd.

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.

Het bepalen van de cultuurhistorische waarden gaat via de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden

Toetsing

Het beoogde gebouw is gesitueerd op de achtererven van Dorpsstraat 72-80, aan de noordzijde van de Dorpsstraat. Het bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Omdat het terrein richting het noorden oploopt, is de onderste bouwlaag deels ondergronds aangelegd. Het plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht van Vlieland. Het aanwijzingsbesluit is van 1971. In dat aanwijzingsbesluit wordt gesproken over diepe achtertuinen aan de noordzijde van de Dorpsstraat van waaruit een directe relatie bestaat met de duinen ten noorden daarvan. Dit wordt gezien als waardevol element in het beschermd dorpsgezicht.


In de afgelopen ruim 50 jaar is er ten aanzien van de feitelijke en maatschappelijke situatie veel veranderd. Dat heeft onder meer geleid tot een verdere ontwikkeling van de dorpsbebouwing en het gebruik en inrichten van achtererven. Van informele achtertuinen is nog maar op enkele plekken zichtbaar sprake.

In overleg met de RCE en de Provincie Fryslân, die gezamenlijk het plangebied hebben bezocht, is gekeken naar de effecten van het voorgenomen bouwplan op de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

De woonbestemming die ter plaatse gaat gelden op basis van dit bestemmingsplan, is de bestemming door voor vergelijkbare woonhuizen elders in het dorp ook is opgenomen. Daarmee sluit de woningbouw qua maatvoering aan op andere plekken in het dorp.

Daarnaast heeft de gemeente jaren geleden al ruimte gegeven om juist het beeld van de rommelige achtererven vanaf de Middenweg tegen te gaan en de Middenweg te ontwikkelen tot een straat met aan weerszijden woonhuizen. Die ruimte moet het straatbeeld van de Middenweg versterken en ruimtelijk gezien aantrekkelijker maken. Onderhavige ontwikkeling vult dat beeld aan en past daarmee binnen het beeld dat de gemeente nastreeft. Omdat in de feitelijke situatie eigenlijk al nauwelijks nog sprake is van de diepe, onbebouwde achtererven en bovendien de relatie met de duinen ten noorden daarvan is onderbroken met tussenliggende bebouwing, doet de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk aan de waarden van het beschermd dorpsgezicht zoals dat er anno 2023 bij ligt.

Bovendien wordt met het invullen van deze locatie voorkomen dat, gezien de woningproblematiek die op Vlieland heerst, het dorp naar buiten zal moeten uitbreiden.



De welstandscommissie is ook betrokken bij de planvorming en beoordeling van de welstand. In het kader hiervan beoordelen zij ook de relatie van het voornemen met het beschermd dorpsgezicht. De commissie heeft positief beoordeeld op de plannen.

4.8 Water

Toetsingskader

Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Doorgaans wordt hiervoor de wettelijk verplichte 'watertoets' doorlopen. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. 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

Met dit plan worden twaalf appartementen geplaatst. Omdat het hier om nieuwbouw gaat, moet er een watertoets worden uitgevoerd. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom de digitale watertoets doorlopen. Het resultaat is opgenomen als bijlage 2. Hieruit is naar voren gekomen dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied wordt bestaande verharding verwijderd. Het gaat hierbij om 127 m² aan te slopen bebouwing en 451 m² te verwijderen paden en bestrating. Daarmee bedraagt de huidige verharding 578 m². In de toekomstige situatie neemt deze verharding met slechts 10 m² toe. Ten behoeve van bestrating, het appartementengebouw, paden, terrassen, bergingen en parkeerplaatsen wordt in totaal 588 m² aan verharding aangelegd. Gezien deze zeer beperkte toename aan verharding is het niet noodzakelijk om watercompensatie uit te voeren.


Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

In dit geval wordt aangesloten op bestaande riolering. Het hemelwater van het dakoppervlak wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie



Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Hier wordt in de uitvoeringsfase rekening mee gehouden.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. Het plangebied valt niet onder een beschermingszone.

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 appartementen in het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

4.10 Kabels, leidingen en zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen,



waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

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.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 7 juli 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

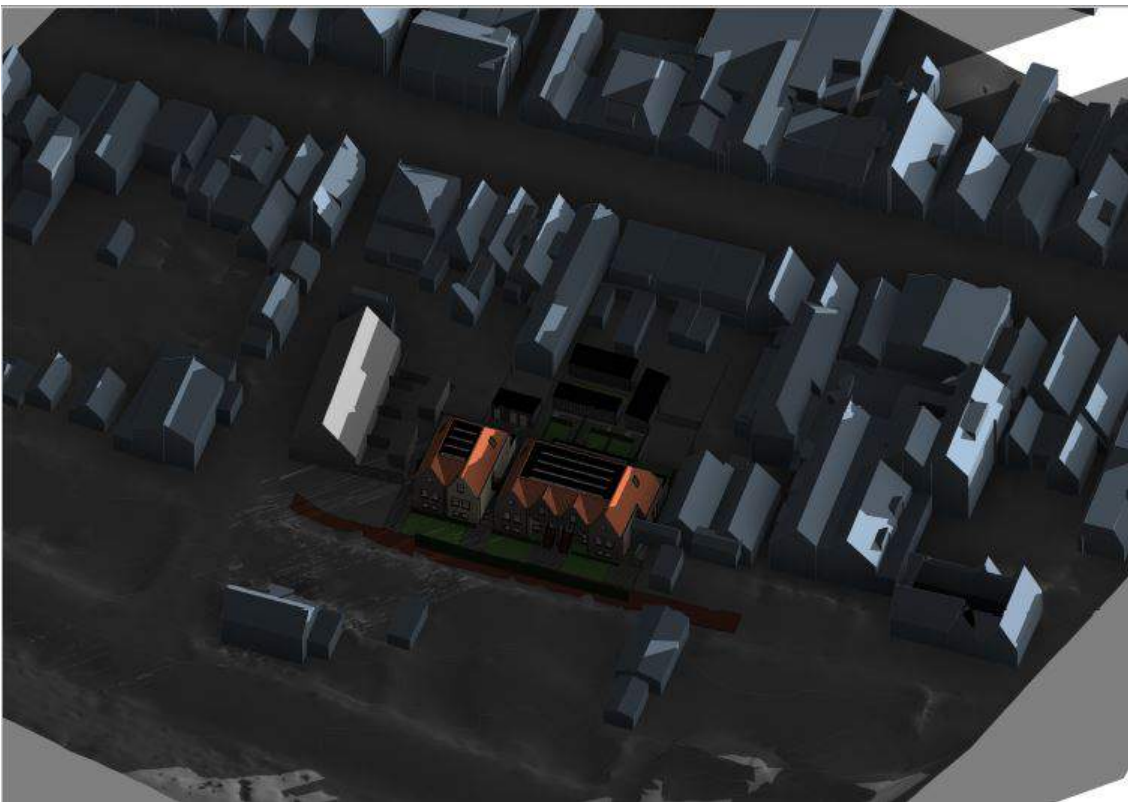
In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). In de beoogde ontwikkeling gaat het om 12 appartementen. Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Dit document zal worden opgesteld en voorafgaand op het ontwerp-bestemmingsplan zal hier een besluit op worden genomen door het bevoegd gezag.

4.12 Schaduw

Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Ook bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat de nieuwe tuinen, terrassen, speelplekken, openbare ruimte etc. voldoende zon moeten krijgen.

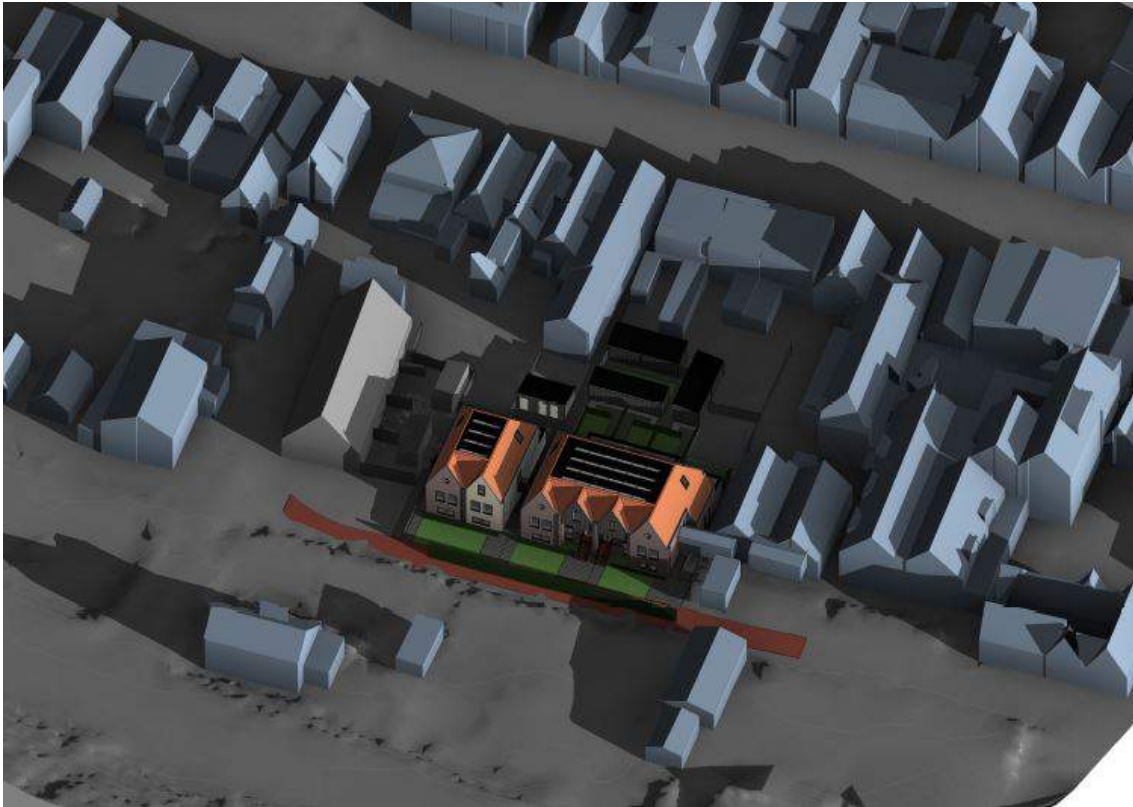
In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er onaanvaardbare schaduwwerking optreedt. Bijvoorbeeld door lagere bebouwing en zongericht verkavelen. Bevoegd gezag weegt af of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als er een toename is van schaduw, kan het toch een wenselijke ontwikkeling zijn. Er vindt een afweging plaats tussen verschillende belangen.

In het kader van dit bestemmingsplan is een beknopte zonnestudie uitgevoerd, waarin de schaduwwerking van de ontwikkeling is verkend. In de winter (21-12) wordt schaduw (nieuwbouw en bergingen) ervaren vanaf circa 15.00 uur. De zon gaat onder om circa 16.30 uur. Derhalve is sprake van een korte duur aan schaduwhinder, waarbij de eigen bergingen van de woningen ook al voor schaduwwerking zorgen. In onderstaand figuur is de schaduwwerking op 21 december om 15.00 uur weergegeven.



Figuur 4.1 Schaduwwerking 21 december om 15.00 uur.

In de zomer (21-06) wordt er schaduw ervaren vanaf circa 18.00 uur bij een deel van de woningen. De zon gaat onder om circa 22.00 uur. Daarnaast wordt waargenomen dat de avondzon in de praktijk ook al wordt gehinderd door de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Middenweg en de opgaande begroeiingen. In onderstaande figuur is de schaduwwerking op 21 juli om 18.00 uur weergegeven.



Figuur 4.2 Schaduwwerking 21 juli om 18.00 uur

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de schaduwwerking op de oostelijk gelegen woningen gering is. Het is hierbij van belang om op te merken dat de lichtinval op de achtergevel in de kleine tuintjes achter de woningen al sterk beperkt wordt door de bij de woningen behorende bergingen.

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 bestemming

Het plangebied in dit bestemmingsplan is voorzien van een enkelbestemming en een dubbelbestemming.

Wonen - 2

Het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen - 2'. Binnen het plangebied worden woonhuizen gerealiseerd. Om bij de systematiek van het geldende plan aan te sluiten is ervoor gekozen om Wonen - 2 aan te houden, omdat hier sprake is van twee bouwlagen met een kap. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen mogelijk met een bouwhoogte van 9 meter. Wel is de bestemming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'uitgekleed' tot alleen die regels die van belang zijn voor realisatie van dit bouwplan.


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 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Hoewel in een eerder stadium een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, is door voortschrijdend inzicht het toch noodzakelijk gebleken om een nader archeologisch onderzoek uit te voeren. In de tussentijd biedt deze dubbelbestemming een beschermende regeling voor de archeologische waarden ter plaatse.

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

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Via de procedure van het bestemmingsplan kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Participatie

Het initiatief betrof oorspronkelijk de realisatie van 6 appartementen op de achtererven van de Dorpsstraat 76 en 78. Nadat hierover de directe burens waren geïnformeerd, hebben zij kenbaar gemaakt te willen aansluiten bij het initiatief en is het plangebied uitgebreid met de percelen Dorpsstraat 74 en 80, met een omvang van 12 appartementen.

De overige omwonenden zijn in kennis gesteld door de initiatiefnemers. De tekeningen zijn overlegd en er is uitleg gegeven over het plan. De omwonenden hebben begrip getoond voor de ontwikkelingen.

Daarnaast is op 8 november 2021 een inloopavond georganiseerd in Grand Café De Oude Stoep. Hier kon een ieder kennis nemen van de plannen en vragen hierover stellen.

Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan wordt eerst als voorontwerp aan overlegpartners en belanghebbenden ter inzage gelegd. Tevens worden de direct omwonenden nauw betrokken in de totstandkoming van de planvorming.

Zienswijze


Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend door Provincie Fryslân. Deze zienswijze is behandeld in het Vaststellingsbesluit. Als gevolg hiervan is het bouwvlak op de verbeelding aangepast.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is vervolgens 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 manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).



Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het plan financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.



Bijlagen toelichting





Bijlage 1 Stikstofonderzoek

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM	28 november 2023	PROJECT	20191107 Vlieland - Personeelshuisvesting Houter
KENMERK	20191107/125014/RK	OPDRACHTGEVER	Gebroeders Houter Holding B.V.
VAN	Rients Koster	AANWEZIG	--
AAN	--	AFWEZIG	--
CC	--		

STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING APPARTEMENTEN MIDDENWEG VLIELAND

INLEIDING

In opdracht van Gebroeders Houter Holding B.V. is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van nieuw te realiseren personeelshuisvesting aan de Middenweg op Oost-Vlieland. In deze berekening is rekening gehouden met de inzet van dieselmaterieel en verkeersbewegingen als emissiebron.

Het voornemen is om aan de Middenweg in Oost-Vlieland nieuwe permanente huisvesting te realiseren, bestaande uit twaalf appartementen met zonnecollectoren en bergingen. De stikstofdepositieberekening is uitgevoerd voor de exploitatiefase en de aanlegfase van de appartementen.

Bij het project is een aantal opdrachtgevers betrokken, welke percelen in eigendom hebben aan de Dorpsstraat 74, 76, 78 en 80 en Middenweg 38D. Het voornemen is om deze percelen te verduurzamen naar een all-electric systeem voor verwarming en warm tapwater, dan wel tijdelijk buiten gebruik te stellen (de woningen worden gebruikt voor personeelshuisvesting van de initiatiefnemers). Omdat deze percelen onderdeel uitmaken van het project en daarmee samenhangen, kan het vervallen gasverbruik op de percelen worden ingezet ten behoeve van intern salderen.



WETTELIJK KADER

Algemeen

De Wet natuurbescherming:

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van bevoegd gezag voor verlening van vergunningen meestal bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermesting door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een passende beoordeling noodzakelijk.

Plan- of projectspoor

De stikstofdepositieberekening is uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan "Oost-Vlieland - Appartementengebouw Middenweg" en dient in eerste instantie om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. De berekening kan tevens worden gebruikt ten behoeve van de aanvraag Omgevingsvergunning bouwen (project).

Referentiesituatie(s)

Bij het opstellen van een bestemmingsplan geldt volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling als referentiesituatie de feitelijke aanwezige en planologisch toegestane situatie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Feitelijk aanwezig betekent dat iets gerealiseerd en feitelijk aanwezig moet zijn (dus niet enkel vergund). Planologisch legaal betekent positief bestemd.

Bij een project is de referentiesituatie in de eerste plaats de Wnb-vergunde situatie (of Nbw-vergunde situatie). Als deze vergunning ontbreekt moet worden uitgegaan van het bestaande gebruik. Dit laatste kan worden aangetoond met gebruikmaking van bijvoorbeeld een milieuvergunning ten tijde van de referentiedatum (voor Habitatrichtlijngebieden is dat vaak 7 december 2004), voor zover later in het milieuspoor niet minder is vergund. In dat laatste geval geldt het mindere als

RHO ADVISEURS

referentiesituatie. Dit kan ook worden aangetoond door een andere toestemming of iets wat altijd al legaal aanwezig is geweest ten tijde van de referentiedatum.

Hert gebruik van de binnen het project aanwezige percelen als zodanig is feitelijk aanwezig en planologisch legaal. Er is geen sprake van Wnb- of milieuvergunningen omdat er sprake is van wonen/detailhandel.

Er wordt intern gesaldeerd met bestaand gasverbruik op basis van recente verbruiksgegevens. Door de ontwikkelingen op de energiemarkt (hoge gasprijs) wordt er in de laatste jaren minder gas verbruikt dan voorheen. Vanuit het projectspoor kan dit worden gezien als “laagst vergunde situatie” sinds de aanwijzdatum van 7 december 2004 voor het Natura 2000-gebied “Duinen Vlieland”. Vanuit het planspoor kan van dezelfde gegevens worden uitgegaan omdat het gasverbruik feitelijk aanwezig is en planologisch legaal. Opgemerkt dient te worden dat vanuit beide benaderingen er geen belemmeringen zijn in meer gasverbruik; het gebruik van de percelen voor wonen/detailhandel is toegestaan.

AERIUS CALCULATOR EN UITGANGSPUNGEN

AERIUS Calculator, release 2023.0.1, vrijgegeven op 6 november

Met behulp van de nieuwste release van het rekenprogramma AERIUS Calculator (release 6 november 2023) is gekeken naar de stikstofdepositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS Calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. Het maatgevend Natura 2000-gebieden binnen 25 kilometer van het plangebied is Duinen Vlieland en betref een stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (aanwijfsdatum 7 december 2004).

Figuur 1: plangebied met omliggende Natura 2000-gebied Duinen Vlieland



Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de sloop- en de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Een omschrijving van de manier waarop het project wordt uitgevoerd is opgesteld door de architect (Grunstra) en gegeven in bijlage 1, samen met de afbakening van het plan/project. In grote lijnen komt het erop neer dat er in beperkte mate gebruik wordt gemaakt door een relatief lichte mobiele kraan voor grondwerk (dieselaangedreven machines). Daarnaast zal bij de aanvoer van beton de betonmixer enige tijd draaien (het storten van beton is in één werkdag klaar). Het verwijderen van opstallen is beperkt van aard en gebeurt grotendeels handmatig.

Dit betekent dat niet meer dan 32 uur een dieselaangedreven modern werktuig in bedrijf zal zijn met een gemiddeld dieselverbruik van 5 liter per uur, in totaal 160 liter. Door het werktuig wordt Adblue toegepast. Het Adblue verbruik bedraagt 6 liter per 100 liter diesel (6%). De NO_x-emissie vanwege het dieselwerktuig is ingevoerd als vlakbron.

Ten aanzien van de aan- en afvoer van materialen en personeel geldt dat er 90 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) nodig zijn voor het project. Voor het vervoer van personeel zijn er 2 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de rijroute van het verkeer is uitgegaan van een rijroute vanaf het plangebied naar de Veerhaven van Vlieland. Het aantal van 2 verkeersbewegingen is maximaal; gebruikelijk is dat bouw personeel op het eiland verblijft (dit wijkt af van het vasteland).

Als aangegeven in bijlage 1 vinden niet alle werkzaamheden in één jaar plaats, maar gefaseerd, naar verwachting in Q3/Q4 2024 en Q1/Q2 2025. De berekening voor de totale aanlegfase van de appartementen is dan ook worst-case. Omdat er in verschillende kalenderjaren wordt gewerkt. Tevens is aangegeven dat de verduurzaming van de woningen Dorpsstraat 76 en 78 wordt uitgevoerd door een lokale installateur met een beperkt aantal verkeersbewegingen. De verduurzaming valt dan ook binnen de berekening van de aanlegfase.

Intern te salderen gasverbruik

Als een activiteit die stikstof uitstoot wijzigt of nieuw is binnen een project, kan soms de toename van de stikstofdepositie ongedaan worden binnen het project door aanpassingen op dezelfde locatie. Als de nieuwe situatie niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige en (bijna) overbelaste habitattypen in een Natura 2000-gebied, is er sprake van intern salderen.

Intern salderen betekent dat je op locatie maatregelen treft die uitstoot verminderen om vervolgens de vrijgekomen ruimte op dezelfde locatie te gebruiken om activiteiten uit te voeren. Indien er sprake is van een project dat betrekking heeft op intern salderen, is er geen vergunningplicht aangezien de stikstofdepositie de rechtelijke stikstofruimte op die locatie niet overschrijdt.

Zoals aangegeven in de inleiding (en bijlage 1) zijn de eigenaren van de percelen Dorpsstraat 74, 76, 78, 80 en Middenweg 38D betrokken in het project. Onderdeel van het project is het verduurzamen van de installaties van de woningen Dorpsstraat 76 en 78 (bij Dorpsstraat 80 is dit reeds uitgevoerd) naar all electric systemen voor verwarming en warm tapwater. Verder wordt de gasgestookte ketel in de schuur van Dorpsstraat 74 (opslag Primera) verwijderd. Een mogelijk alternatief is het tijdelijk buiten gebruik te stellen van de woningen Dorpsstraat 76 en 78 (de woningen worden gebruikt voor personeelshuisvesting van de initiatiefnemers).

Voor het perceel Dorpsstraat 78 is onderstaand het gasverbruik weergegeven voor de situatie dat er 4 werknemers wonen. Dat geldt ook voor het Dorpsstraat 76. Aangenomen mag worden dat ook op dit perceel ca. 1.500 m³ gas wordt verbruikt.

Voor het perceel Dorpsstraat 74 geldt dat de gasgestookte ketel in de schuur zal worden verwijderd. Deze schuur heeft geen eigen meterkast en hoort bij de Primera winkel en is aangesloten op het hoofdgebouw. Afgelopen jaar was het totale gasverbruik voor het perceel Dorpsstraat 74 3.169 m³. Het hoofdgebouw op het perceel zelf is in 2010 volledig vernieuwd/ge-renovéerd /geïsoleerd. Daarnaast zijn er in het hoofdgebouw zuinige Jaga low H₂O conceptoren geplaatst. Het merendeel van het gasverbruik is derhalve door de te verwijderen ketelinstallatie gebruikt. In de berekeningen is worst-case (dus niet het overgrote deel) toegekend aan de ketelinstallatie. Daarmee kan er in totaal 4.500 m³ aardgasverbruik worden ingezet ten behoeve van intern salderen.

Eén kuub aardgas geeft 8,87 m³ rookgas. Voor grotere installaties geldt vanuit het Activiteitenbesluit in het algemeen een emissie-eis voor aardgas gestookte installaties van 70 mg NO_x per m³ rookgas. De berekening t.b.v. intern salderen wordt hierop gebaseerd. Dit is een conservatieve benadering omdat er feitelijk voor woonhuis installaties geen emissie-eisen zijn en de feitelijk emissie waarschijnlijk hoger is. Uiteindelijk geeft dit een emissie van $4.500 \times 8,87 \times 70 \cdot 10^{-6} = 2,79 \text{ kg NO}_x$.

Specificatie verbruik gas				
Leveringsadres: Dorpsstraat 78, 8899AK VLIELAND			EAN: 871689740010736106	
Periode 1-7-2022 tot 1-7-2023				
Meterstanden (m ³)				
Datum	Levering		Meternummer	
1-7-2022	14.585		G0032565519546017	
1-7-2023	16.091		G0032565519546017	
Verbruik (m ³)				
<i>Inclusief calorische correctie</i>				
Van	Tot	Levering	Totaal	Meternummer
1-7-2022	1-1-2023	664	664	G0032565519546017
1-1-2023	1-4-2023	556	556	G0032565519546017
1-4-2023	1-7-2023	311	311	G0032565519546017
Totaal		1.531	1.531	

Exploitatiefase

De appartementen worden gasloos opgeleverd. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas. Vlieland betreft een autoluw eiland, waar zeer weinig verkeersbewegingen plaatsvinden. Voor de bewoners van de appartementen die worden gerealiseerd in de beoogde ontwikkeling geldt tevens dat zij niet of nauwelijks gebruik zullen maken van de auto. Er worden aan de voorzijde van de appartementen (Middenweg) 3 parkeerplaatsen gerealiseerd met graskeien. Voor de exploitatiefase is uitgegaan van 1 wisseling per parkeerplaats per etmaal (6 bewegingen per etmaal).

RESULTATEN EN CONCLUSIE

In bijlage 2 en 3 zijn de PDF-exports weergegeven van de AERIUS Calculator met de ligging van de bronnen en resultaten. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar voor de aanlegfase met intern salderen en de afzonderlijke exploitatiefase.

Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. Voor de uitvoering van dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).

BIJLAGE 1: OMSCHRIJVING BOUW WERKZAAMHEDEN



memo realisatie appartementen aan Middenweg Vlieland 02

referentie : Bolsward/0000/HG/ha

project : 12 appartementen Middenweg Vlieland

datum : 25-10-23 / 26-11-23

concept

doel memo

- Verstrekken van inzicht van wijze van bouwen van deze 12 woningen op een bestaande locatie in het centrum van het dorp Oost-Vlieland alsmede de betreffende locaties.

Projectomschrijving

- Het totale project bestaat uit het een initiatief op 5 percelen; te weten Dorpsstraat 74, 76, 78, 80 en Middenweg 38D
- De werkzaamheden omvatten het verwijderen van een aantal schuren, het verduurzamen van de installaties van de woningen Dorpsstraat 76 en 78 (heeft reeds plaatsgevonden in Dorpsstraat 80), het verwijderen van de gasgestookte installaties in de schuur van Dorpsstraat 74 en de nieuwbouw van 12 appartementen op de bedoelde locaties

Opdrachtgevers

- Bij dit initiatief zijn 4 opdrachtgevers betrokken volgens de volgende nadere duiding volgens het kadaster:
 - Dorpsstraat 74 (Prins, Huizinga)
 - Dorpsstraat 76 en 78 (Erik Houter en Klaas Houter)
 - Dorpsstraat 80 (Beerda, Bojan Bajic, Edita Rustic)
 - Middenweg 38D (Westers)
- Deze opdrachtgevers laten zich vertegenwoordigen door de 'Holding Gebroeders Houter bv' die zich voor de coördinatie van het project de rol van 'ontwikkelaar' op zich hebben genomen
- Voor een overzicht wordt onderstaande kaart gegeven:



Sloopwerkzaamheden

- Een aantal schuren worden gesloopt alsmede een opslagschuur voor rookwaren, die aanwezig is op het perceel Dorpsstraat 74 (Primera)
- Deze schuur wordt met gasgestookte installaties verwarmd voor passende opslag van de rookwaren
- Met het slopen van de schuur vervalt deze verwarmingsinstallatie

Verduurzamen installaties bestaande woningen

- Bij de woningen Dorpsstraat 76 en 78 zullen de huidige gasgestookte installaties, voorafgaand aan de nieuwbouw, worden verduurzaamd door de vervanging er van met warmtepompen
- Een plaatselijke-, op Vlieland gevestigde installateur, zal de werkzaamheden uitvoeren
- Hiermee vervalt het gasverbruik van de woningen Dorpsstraat 76 en 78,
- Beide woningen worden door 4 personeelsleden van de fa. Houter bewoond,
- Als referentie is het gasverbruik van beide woningen voor het jaar 2022 genomen, waarbij door de gebruikers het gasverbruik al tot het uiterste werd beperkt vanwege het prijsniveau in 2022
- Woning Dorpsstraat 80 wordt in de besparing van het gasverbruik niet mee genomen, omdat deze woning recent reeds forse onderhoudswerkzaamheden heeft ondergaan

prijsvorming realisatie

- De opdrachtgevers kiezen er voor om niet op voorhand zich te binden aan een aannemer in het stadium van de procedure voor de aanpassing van het bestemmingsplan en het gelijktijdig aanvragen van de Omgevingsvergunning
- Hiermee wordt voorkomen, dat de uitvoerende partijen een sturende of dwingende rol in de uitwerking krijgen, die voor de opdrachtgevers negatieve financiële gevolgen kunnen hebben
- Nadat de Omgevingsvergunning is verleend, zullen de opdrachtgevers een aannemersselectie houden, waarbij bij de uitvraag de wijze van uitvoering verplicht zal zijn, zoals in deze memo is verwoord

randvoorwaarden voor realisatie van de bouw en transport van bouwelementen

- Op Vlieland zullen alle materialen en (prefab) elementen met de veerdienst van Doeksen worden aangevoerd,
- De maximale maat van de aan te voeren elementen wordt bepaald door de mogelijkheden van deze veerboot,
- In de praktijk wordt wel vrijwel altijd gekozen voor relatief grote elementen in houtskeletbouw of beton, omdat daarmee het bouwen op Vlieland efficiënt zal zijn en zal leiden tot minder transportbewegingen

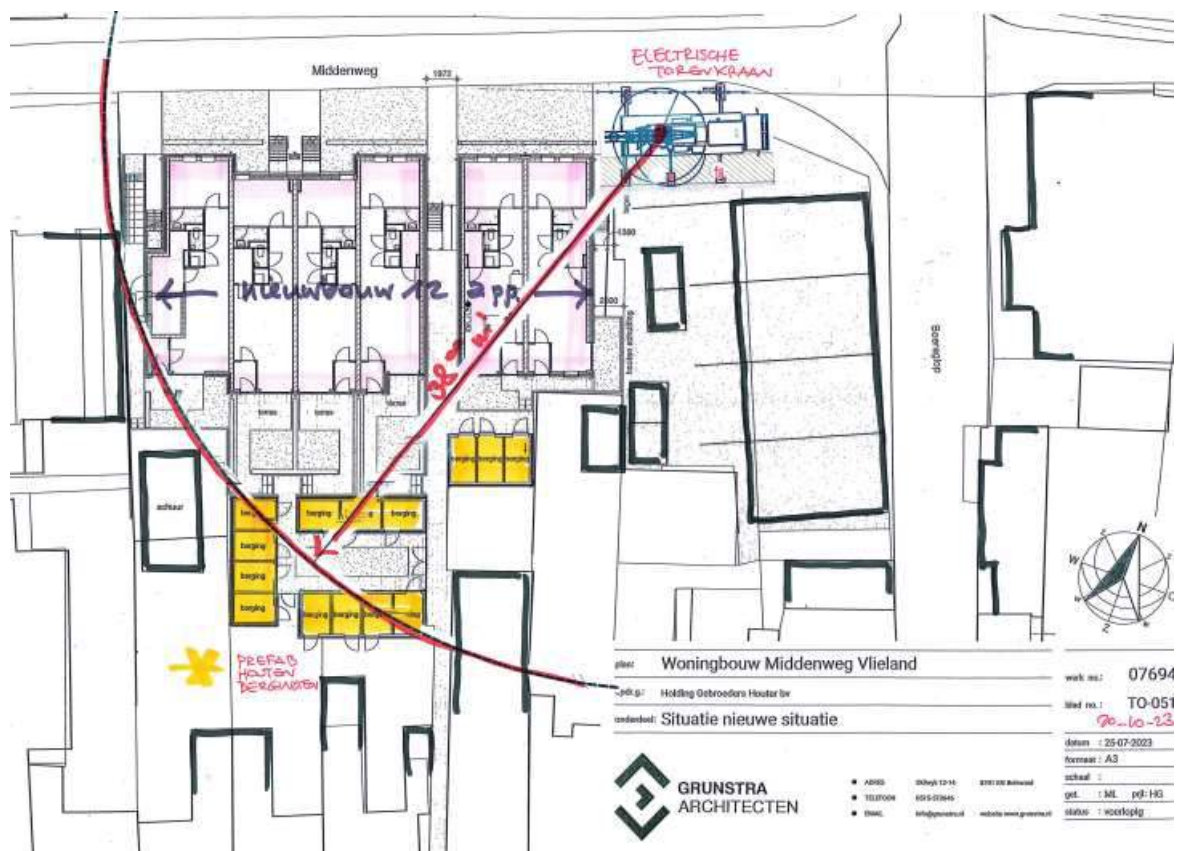
Constructieve opbouw van het complex

- Voor het onderhavige complex wordt evenzo gekozen voor 'grote' bouwelementen
- Het souterrain, dat aan de achterzijde een volledige gevel tot op het maaiveld krijgt, wordt deels gerealiseerd met een kelderwand, opgebouwd uit staande betonnen panelen, waarbij tussen de beide panelen nog een geringe hoeveelheid beton wordt gestort voor de samenhang
- Voor het overige wordt het souterrain tot aan de 'bel etage' opgetrokken in grote kalkzandsteen blokken, die ter plaatse met een elektrische 'bok' kunnen worden geplaatst
- De betonvloer op de 1^e verdieping (bovenzijde bel-etage) wordt met prefab betonelementen samengesteld, waarin installaties kunnen worden opgenomen

- De verdere bovenbouw, bestaande uit een woonlaag op de 1^e verdieping en een slaaplaag op de zolderverdieping, wordt geheel in grote houtskeletbouw elementen samengesteld
- Voor de kappen wordt eveneens gebruik gemaakt van HSB-elementen
- De te plaatsen bergingen op de achterterrein worden als prefab elementen aangevoerd en ter plaatse tot een berging gemonteerd

Transport op de bouwplaats

- Hiervoor wordt een elektrische torenkraan geplaatst op enkele openbare parkeerplaatsen op de hoek van de Boerenglop en de Middenweg (zoals eerder ook een elektrische torenkraan werd benut bij de realisatie van supermarkt Poiesz in 2023)
- De vlucht van deze kraan bedraagt 38 m1 en kan de bouwplaats net overal bereiken
- En kan ook het op de andere hoek (Boerenglop-Middenweg aan de Noordoostzijde) gelegen parkeerterrein bestrijken voor het overzetten van de bouwmaterialen



Dwingende uitgangspunten bouwkundige aannemer

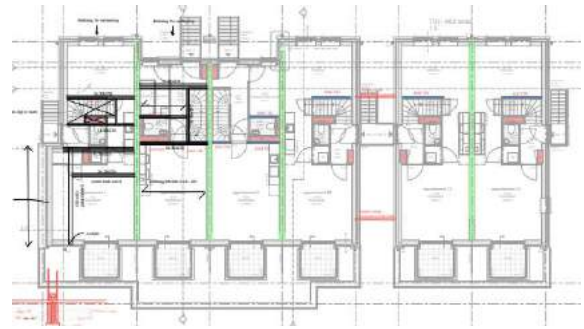
- Bij de prijsvorming moet de bouwaannemer rekening houden met de constructieve uitgangspunten zoals hiervoor geformuleerd, alsmede ook de wijze van transport op de bouwplaats
- Alternatieven mogen (prijstechnisch) worden ingebracht onder voorbehoud van het respecteren van de genoemde uitgangspunten

Constructieve opbouw

- Hierna wordt de kenmerkende opbouw van het souterrain en de eerste verdieping getoond
- Vanwege de noodzakelijke zijdelingse stabiliteit van het complex laat de constructeur (SCA Wolvega) de beide betonvloeren van de eerste verdieping aan elkaar koppelen



Sousterrain – grotendeels in kalkzandsteen gestapeld – deels in betonwanden langs de Middenweg



Bovenbouw in houtskeletbouw – stabiliteit middels koppelen beide bouwblokken met staal

Bouwplanning

- Einde 2023 wordt de aanvraag van de Omgevingsvergunning ingediend, tezamen met de daarvoor benodigde aanpassing van het bestemmingsplan
- Naar verwachting zal in Q1-2024 de vergunning worden verleend,
- Pas daarna zullen de opdrachtgevers een aannemer selecteren, die mede op basis van de randvoorwaarden vanuit het bestemmingsplan/stikstofberekening een realisatie voorstel kan doen,
- Naar verwachting zal de opdracht aan de aannemer worden verleend in Q2-2024 ,
- De feitelijke realisatie zal plaatsvinden in Q3/4-2024 en Q1/2-2025.

ir Harmen S. Grunstra



BIJLAGE 2: AERIUS CALCULATOR AANLEGFASE MET INTERN SALDEREN



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rho Adviseurs
Middenweg,
8899 AD Oost-Vlieland

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

appartementengebouw Middenweg Vlieland
aanlegfase appartementengebouw Middenweg Vlieland

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Rkgt43wS28NA
28 november 2023, 14:44
Wnb-rekengrid

Totale emissie

aardgasverbruik Dorpsstraat 76/78 - Referentie
aanlegfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	-	2,8 kg/j
2024	44,3 g/j	1,1 kg/j

Resultaten

aardgasverbruik Dorpsstraat 76/78 - Referentie
aanlegfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
0,02 mol/ha/j	8349041	Duinen Vlieland
0,02 mol/ha/j	8347511	Duinen Vlieland
-	-	-
-	-	-
-	-	-



aanlegfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

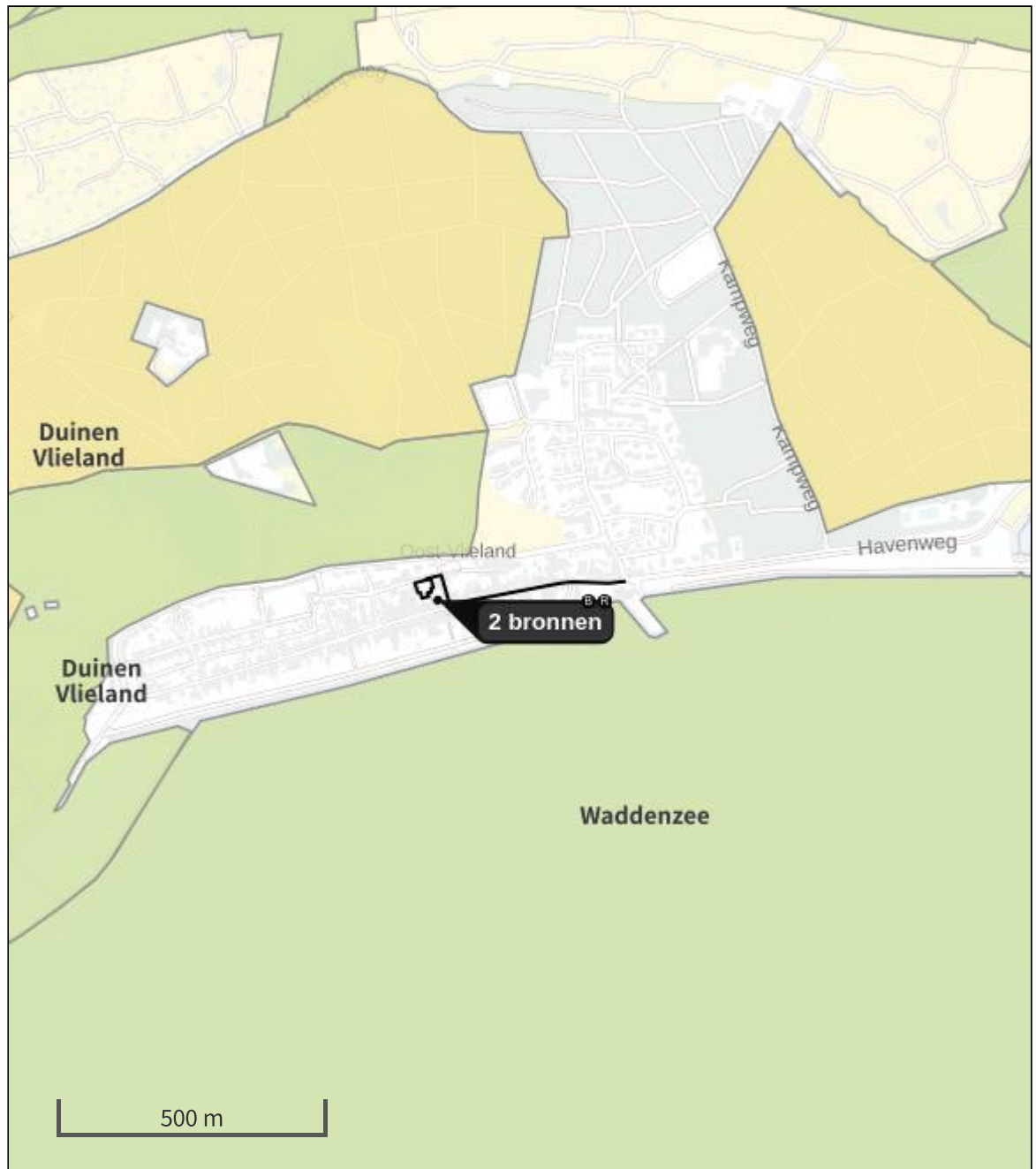
	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Dieselmaterieel	38,4 g/j	0,8 kg/j
 Verkeersnetwerk	5,9 g/j	0,2 kg/j










aardgasverbruik Dorpsstraat 76/78 (Referentie), rekenjaar 2024

Emissiebronnen	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Wonen en Werken Woningen Bron 1	-	2,8 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "aanlegfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

Duinen Vlieland

aanlegfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Dieselmaterieel	NO _x	0,8 kg/j
Locatie	X:133805,11 Y:590022,71	NH ₃	38,4 g/j
Oppervlakte	0,08 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Mobiele kraan/betonmixer	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	160 l/j	32 u/j	10 l/j	NO _x	0,8 kg/j
					NH ₃	38,4 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Rijroute aanlegfase	Links	Rechts	NO _x	0,2 kg/j
Locatie	X:133977,36 Y:590016,03	Type scherm	-	-	NO ₂ 57,9 g/j
Lengte	423,29 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 5,9 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	2,0 /etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	90,0 /jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar	0,0 %

aardgasverbruik Dorpsstraat 76/78, Rekenjaar 2024

1 Wonen en Werken | Woningen

Naam	Bron 1	Uittreedhoogte	5,0 m	NO _x	2,8 kg/j
Locatie	X:133831,9 Y:590000,47	Warmteinhoud	0,000 MW		
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	<u>Continue Emissie</u>				

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>



BIJLAGE 3: AERIUS CALCULATOR EXPLOITATIEFASE



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rho Adviseurs
Middenweg,
8899 AD Oost-Vlieland

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

appartementengebouw Middenweg Vlieland
exploitatiefase appartementengebouw Middenweg Vlieland

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RxjNV3zmNUkg
28 november 2023, 14:44
Wnb-rekengrid

Totale emissie

exploitatiefase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	9,2 g/j	0,2 kg/j

Resultaten

exploitatiefase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



exploitatiefase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

Emissie NH₃

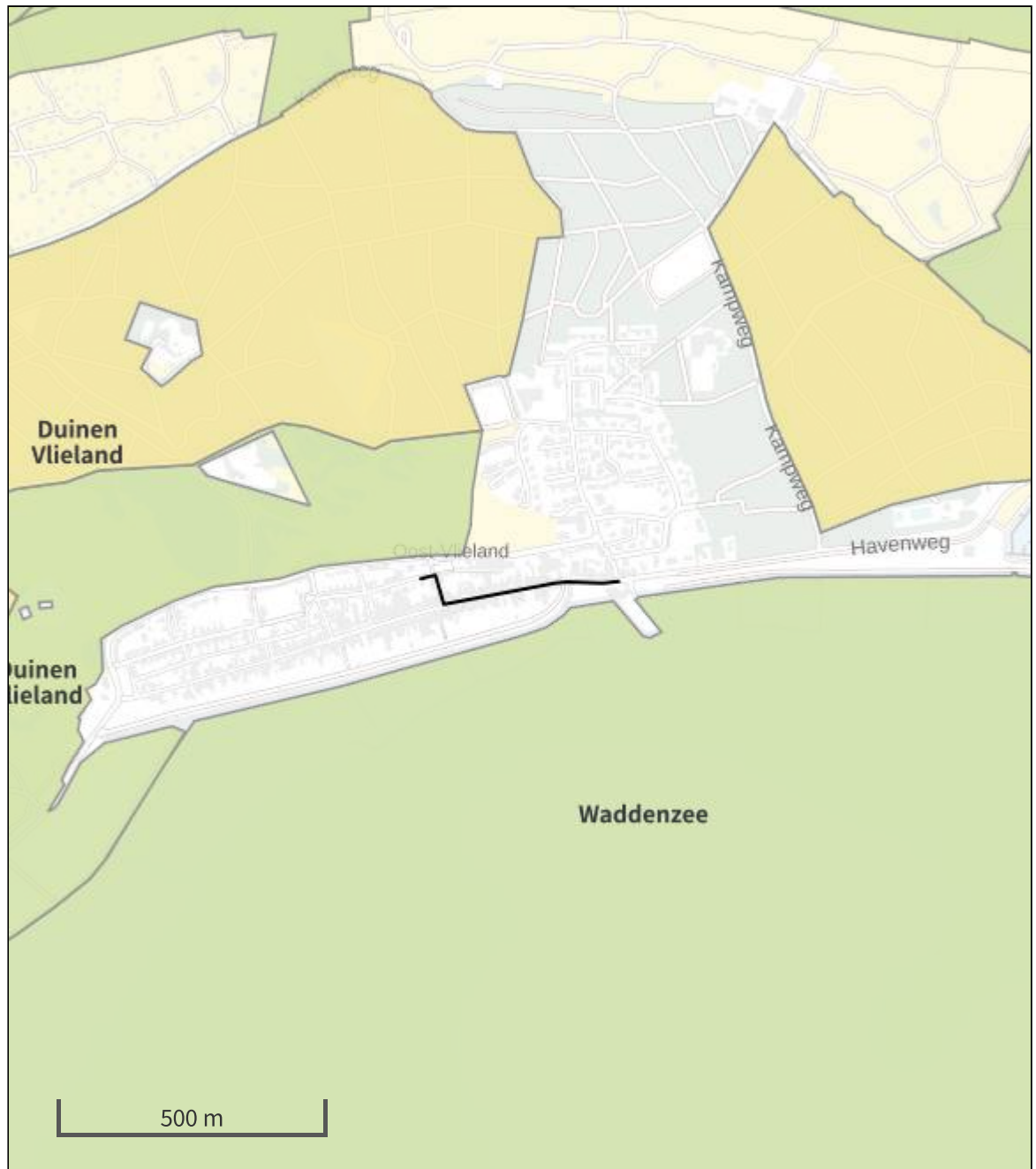
Emissie NO_x








 Verkeersnetwerk

9,2 g/j

0,2 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "exploitatiefase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

exploitatiefase, Rekenjaar 2024

1 Wegverkeer | Weg

Naam	rijroute exploitatiefase	Type scherm	Links	Rechts	NO _x	0,2 kg/j
Locatie	X:133977,36 Y:590016,03	Hoogte	-	-	NO ₂	38,3 g/j
Lengte	423,29 m	Afstand tot de weg	-	-	NH ₃	9,2 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)					
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m					
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file			
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	6,0 /etmaal	0,0 %			
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %			
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %			
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal	0,0 %			

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1

Database versie 2023.0.1_3125d8b3c1_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>



Bijlage 2 Watertoets

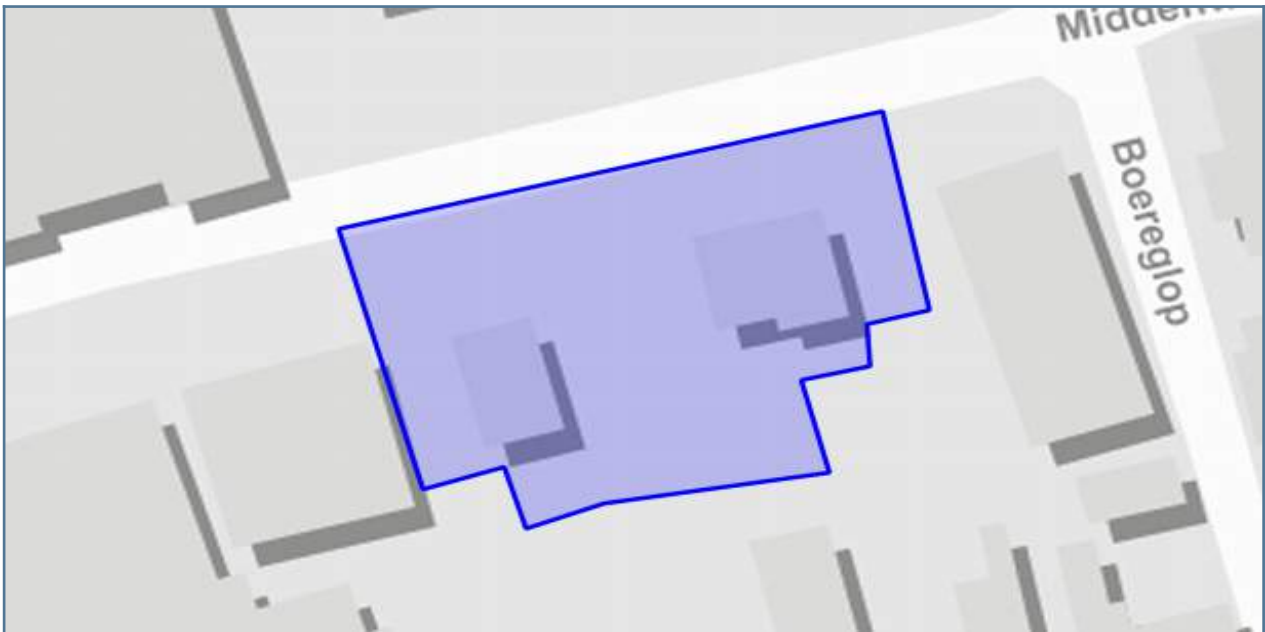
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure
2. Advies aanbrengen toename verharding

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?	nee
Verwacht je een toename van verharding in het plan?	ja
Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?	nee
Wordt het oppervlaktewaterpeil in het plangebied ook gewijzigd?	nee
Wordt er oppervlaktewater gegraven en/of gedempt?	nee
Ga je tijdelijk of permanent op de ingetekende locatie grondwater onttrekken?	nee
Raak je de laag primaire waterkeringen?	nee
Raak je de laag regionale en/of lokale waterkeringen?	nee
Raak je de laag hoofdwateren?	nee
Raak je de laag rioolwaterpersleidingen?	nee
Raak je de laag Grondwaterbeschermingsgebied?	nee
Raak je de laag Kaderichtlijn water?	nee
Raak je de laag vrij voor de boezem?	nee
Raak je de laag waterzuiveringsobject?	nee

Details

1. Normale procedure

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop 'Direct aanvragen' in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder 'details' van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de 'toename verharding'. Kijk bij 'Achtergrondinformatie' wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link:
www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op de [Friese klimaatatlas](#)

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

2. Advies aanbrenge toename verharding

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop 'Direct aanvragen' in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m² in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m² buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf



Bijlage 3 Antwoordnota overleg en inspraak

**ANTWOORDNOTA OVERLEG EN
INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN
OOST-VLIELAND
APPARTEMENTENGEBOUW MIDDENWEG**



20 november 2023

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Vlieland maakt het bestemmingsplan OOST-VLIELAND APPARTEMENTENGEBOUW MIDDENWEG. Het plan is in voorontwerp in de inspraak en het wettelijk vooroverleg gebracht. Vanaf 21 augustus 2023 zijn ingezetenen, belanghebbenden en vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld gedurende 6 weken op het plan te reageren.

Dit heeft 1 inspraak-, 3 vooroverlegreacties en 2 ambtelijke reacties opgeleverd. Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze antwoordnota is het eindresultaat en wordt vastgesteld door het college. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties van instanties en organisaties, die in het kader van het overleg hebben gereageerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inspraakreactie. In hoofdstuk 4 zijn de ambtelijke reacties weergegeven. Per persoon, instantie of organisatie zijn de reacties afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze het plan zal worden aangepast. De naar voren gebrachte punten zijn in deze antwoordnota samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevallen.

2. Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte overleg is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar 3 overlegpartners met het verzoek om het plan te beoordelen en eventueel een reactie in te dienen. Van 3 instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties met inhoudelijke opmerkingen worden hierna beoordeeld.

2.1. Provincie Fryslân

Overlegreactie Stikstof

- Het kunnen gebruiken van de stikstofrechten dient juridisch te worden geregeld, dus dat betekent dat er ook iets geregeld dient te worden voor de hotelkamers. Ook kijkend naar het aantal hotelkamers en het verbruik van de hotelkamers. Er is gezien dat er 41 hotelkamers zijn in plaats van de 29 die zijn opgegeven in de stukken.
- De exploitatiefase van de woningen is niet meegenomen. In de stukken staat dat het qua mobiliteit op de eiland anders gaat dan op de vaste wal. Tot op heden is toch de ervaring dat ook de eilanders wel een auto hebben. Hoe verhoudt zich dat tot stikstof?
- Daarnaast is er de constatering dat er maar 1 sloopkraan aan het werk gaat. De provincie wil graag weten hoe de rest van de appartementen worden gebouwd.

Maar wat vooral ook speelt, is het voorstel tot het verleasen van stikstofrechten vanuit de hotelkamers, dit is een vorm van een extern salderen en daarmee ook vergunningsplichtig vanuit de Wet natuurbescherming.

Momenteel geeft GS in uitzonderlijke gevallen toestemming voor het verleasen van stikstofrechten, de provincie aan de voorkant niet beoordelen of hier sprake is van een dergelijk uitzonderlijk geval. Voor dit project is dan ook nodig dat er een aanvraag wordt ingediend op basis van de Wet natuurbescherming.

Reactie

Bij nader inzien is afgezien van extern salderen via de hotelkamers in Zeezicht. Gebleken is dat er in een schuur die wordt verwijderd apparatuur met emissie aanwezig is en er worden nabijgelegen woonhuizen aan de Dorpsstraat opgeknapt en verduurzaamd. Volgens initiatiefnemer kan deze nieuwe aanpak op grond van informatie van de provincie als intern salderen worden aangemerkt. Uit een nieuwe berekening volgt dat er dan kan worden voldaan aan de stikstofregulering.

Omdat de provincie hierover bij een bezoek op Vlieland haar twijfels uitte, is een en ander nog geverifieerd bij de provincie tijdens een spreekuur voor stikstofplannen op 20 november. De nieuwe berekeningen en de onderliggende motivering is vooraf aan de provincie toegestuurd. Uit dit overleg is gebleken dat er mogelijkheden zijn om aan de stikstofproblematiek te kunnen voldoen, mits er nog een aantal zaken wordt verduidelijkt en aangepast. De resultaten van het gesprek zijn verwerkt in de nieuwste memo die aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Daarmee is vooreerst de discussie gesloten. Het ontwerpbestemmingsplan moet voor 1 januari 2024 ter inzage om nog onder de werking van de Wro afgerond te kunnen worden. Als de provincie toch van mening is dat er nog altijd niet aan de stikstofproblematiek kan worden voldaan, dan kan de provincie een zienswijze indienen.

Wel moet worden opgemerkt dat de hele discussie zich vooral toespitst op de uitvoeringsfase van de bouw. Dit overlegmoment vindt plaats binnen de bestemmingsplanprocedure op planniveau. Het is verwarrend dat op planniveau de discussie vooral op vergunningen- en bouwniveau wordt gevoerd. Desalniettemin zijn de deskundigen die door initiatiefnemer zijn ingehuurd ervan overtuigd dat de gekozen keuzes en aanpak kunnen voldoen, zodat het verantwoord is om op grond daarvan het ontwerpplan ter inzage te leggen.

Voorstel

De nieuwe aanpak en de resultaten van het intensief overleg verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg reactie cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

Vanuit cultuurhistorie en ruimtelijk kwaliteit speelt dat het gaat om een ontwikkeling in het beschermde dorpsgezicht van Vlieland.

Als eerste geeft de provincie aan niet tegen woningbouw op het eiland te zijn en begrijpen zij ook de noodzaak tot het bouwen van woningen binnen de ruimtelijke kaders die er zijn. Echter door de insteek om op de informele achtererven appartementen te bouwen verdwijnen deze achtererven en daarmee het karakter van het gebied, wat gaat schuren met de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht.

De informele achtererven maken onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht. Wanneer deze worden verdicht, verdwijnt het karakter van het gebied, daarnaast constateert de provincie een fout in de tekst bij paragraaf 4.7.

Het plan beschrijft in paragraaf 4.7 ten onrechte dat de CHK geen cultuurhistorische waarden vermeld. De CHK geeft aan dat hier sprake is van een beschermd dorpsgezicht.

Daarna gaat het paragraaf 4.7 wel in op het aspect beschermd dorpsgezicht. De daarin beargumenteerde lijn is aanvechtbaar. Een van de wezenlijke kenmerken van deze kant van de Middenweg is dat het achtererven zijn. Soms, zoals ook op een deel van het plangebied, nog met een duidelijke tuin. Op andere plekken met bijgebouwen die in veel gevallen het ruimtelijk beeld nadelig beïnvloeden. Met voorliggend plan wordt, zoals beschreven op pagina 13, makkelijk beargumenteerd dat de afgelopen jaren meerderen plannen zijn gerealiseerd aan de Middenweg waarbij herstructurering tot sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. Deze redenering is te kort door de bocht en kan ertoe leiden dat ook op andere percelen vergelijkbare verdichting ontstaat. Alsdan ontstaat een wezenlijk andere identiteit en kenmerk van het beschermd dorpsgezicht. Geadviseerd wordt om vanuit een weloverwogen analyse en visie voor het gehele beschermd dorpsgezicht te motiveren waar een dergelijke ontwikkeling wel en niet passend is. Van daaruit kan dan worden bezien of deze locatie op de voorgestelde wijze kan worden ingevuld.

Daarnaast heeft de provincie bericht gekregen van de RCE. De lijn die de Rijksdienst constateert herkent de provincie ook en onderschrijven wij.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder de RCE. Daarin wordt uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente over dit plan heeft geoordeeld en wordt het bezoek van de RCE en de provincie aan Vlieland beschreven. De analyse en ruimtelijke visie is de gemeente enerzijds mee bezig en wordt anderzijds nog met de RCE en provincie in gang gezet. Gezien het grote belang van woningbouw op deze plek in de lijn van de ontwikkeling die de gemeente aan de Middenweg al meerdere jaren in gang heeft gezet, de eerdere instemming van de raad met het eerdere voorontwerp bestemmingsplan en de financiële consequenties die uit een uitstel (en daardoor hoogstwaarschijnlijk afstel) zal volgen, zal de gemeente dit plan niet stopzetten in afwachting van een analyse en visie die voor het hele dorpsgezicht zal worden opgesteld. Met andere plannen, die er op dit moment overigens niet zijn, zal de gemeente wachten op de afronding van de analyse en visie van waaruit de bijzondere te behouden waarden moeten voortvloeien en die een duidelijke richting geven aan de plekken waar het nog wel en niet langer wenselijk is om invulling te realiseren.

Voorstel

De toelichting op het bestemmingsplan zal conform de overlegreactie en de reactie onder de RCE worden aangepast.

2.2. Wetterskip

Overlegreactie

Het waterschap heeft de vraag gesteld hoe de toename verharding in het plan wordt gecompenseerd. Het waterschap ziet bovenstaand punt graag opgenomen in het onderdeel 'Water' van de toelichting op het bestemmingsplan.

Reactie

Naar aanleiding van de reactie van It Wetterskip is een berekening gemaakt van te verwijderen verharding en de nieuwe verharding. Hieruit blijkt dat er zelfs sprake is van een positief saldo, in die zin dat er meer verharding verdwijnt dan er terugkomt. Dit is in de waterparagraaf opgenomen.

Voorstel

De waterparagraaf aanpassen aan de nieuwste berekening.

2.3. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Overlegreactie

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een beschermd stads- of dorpsgezicht heeft de RCE formeel geen rol. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad en provincies controleren dat dit goed gebeurt. Gemeenten kunnen de RCE bij planvorming wel om advies vragen, als het gaat om een verandering die van wezenlijke invloed is op het karakter van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarvan is in dit geval zeker sprake.

RCE waardeert het dan ook dat de gemeente hen in de gelegenheid stelt hun visie kenbaar te maken.

Het beoogde gebouw is gesitueerd op de achtererven van Dorpsstraat 72-80, aan de noordzijde van de Dorpsstraat. Het bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Omdat het terrein richting het noorden oploopt, is de onderste bouwlaag deels ondergronds aangelegd.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de nieuwe bebouwing het beeld versterkt door de rommelige achtererven van de Dorpsstraat uit het straatbeeld te halen en daar hoofdgebouwen voor in de plaats te laten komen.

Dit wringt met de beschreven waarden in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit van het beschermde dorpsgezicht. Daarin wordt de openheid van de achtererven als kwaliteit aangegeven, vanwege het zicht op de achtergevels van de bebouwing ten noorden van de Dorpsstraat. Over de bebouwing ten noorden van de Dorpsstraat wordt specifiek het volgende genoemd:

- De bebouwing aan de Dorpsstraat die in een rooilijn ligt, is eenvoudig van uiterlijk, waarbij de hoogste bebouwing bestaat uit twee lagen met kap (met een rode pannendak).
- De diepe achtertuinen, waarna vrijwel direct de duinen oprijzen.
- De in de rooilijn verspringende achtergevels die tezamen gevelwanden vormen, waarop men door de openheid van de achtererven een goed gezicht heeft.

De schaal, bouwhoogte en situering van het appartementencomplex zal afbreuk doen aan het karakter van het gebied. Hoofdgebouwen zijn kenmerkend voor de hoofdstraat (in dit geval de Dorpsstraat), niet voor een achtererf. Het bestemmingsplan voldoet daarmee niet aan het rechtsgevolg van de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht, namelijk het opstellen van een beschermend bestemmingsplan.

De doelstelling van het beschermde dorpsgezicht is niet om de bestaande situatie te bevriezen. Het gaat er wel om dat nieuwe ontwikkelingen een plek krijgen met oog voor het waardevolle karakter. In dit geval is duidelijk dat het waardevolle karakter in de omgeving van het plangebied in de loop der tijd is gewijzigd door allerlei nieuwe ontwikkelingen. De nieuwbouw die de afgelopen jaren in de

omgeving is gerealiseerd is echter minder massaal dan het appartementencomplex dat nu wordt voorgesteld. Van een ruimtelijke inpassing die aansluit bij het kleinschalige en groene karakter van het gebied kan niet gesproken worden.

Een beschermd gezicht vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van nieuwe toevoegingen. De RCE constateert dat dit onvoldoende wordt opgepakt. Wat ontbreekt is een overkoepelende visie voor het gehele gezicht dat uitgaat van behoud van het unieke karakter van het dorp, en ontwikkeling met oog voor de waarden een plek.

Reactie

Het aanwijzingsbesluit is van 1971. In dat aanwijzingsbesluit wordt gesproken over diepe achtertuinen aan de noordzijde van de Dorpsstraat van waaruit een directe relatie bestaat met de duinen ten noorden daarvan. In de afgelopen ruim 30 jaar is er ten aanzien van de feitelijke en maatschappelijke situatie veel veranderd. Dat heeft onder meer geleid tot een verdere ontwikkeling van de dorpsbebouwing en het gebruik en inrichten van achtererven. Van informele achtertuinen is nog maar op enkele plekken zichtbaar sprake.

Naar aanleiding van de reactie van de RCE, die door de provincie is overgenomen, zijn de RCE en de provincie uitgenodigd om naar Vlieland te komen en de situatie ter plaatse te aanschouwen. Dat gezamenlijke bezoek heeft op 31 oktober 2023 plaatsgevonden. Tijdens dat bezoek zijn ideeën, standpunten en meningen met elkaar gedeeld. Van gemeentewege is uitgelegd waarom we in beginsel hebben ingestemd met dit plan.

Daarbij moet vooreerst duidelijk zijn dat we hier nog niet over het bouwplan spreken, maar over de planologische aanvaardbaarheid van een woonbestemming op de achtererven met een daarbij behorend bouwschema. Aan het bestemmingsplan ligt een bouwplan ten grondslag, maar dat bouwplan komt pas ter discussie bij de vergunningverlening. Desalniettemin kan het een niet zonder meer los van het ander worden gezien. De woonbestemming die voor deze gronden aan de Middenweg is gekozen, is de bestemming die voor vergelijkbare woonhuizen elders in het dorp ook is opgenomen. Er worden hier geen specifieke regels in het leven geroepen. Daarmee sluit de woningbouw qua bouwhoogte en overige maatvoering aan op andere plekken in het dorp. De bouwhoogte bedraagt bijvoorbeeld niet meer dan de bouwhoogte die ook aan woonhuizen in de Dorpsstraat is gegeven.

Ook is de woningbouwproblematiek besproken en de wens van de inwoners om woningbouw in beginsel binnen de grenzen van het dorp te zoeken. Zolang er plekken zijn om binnen het dorp woningbouw te realiseren, kan worden voorkomen dat het dorp nog verder naar buiten toe vergroot moet worden. Benodigde woningbouw vloeit voort uit een tekort aan woningen zowel voor Vlielanders als voor personeel van bedrijven en organisaties.

Het bouwplan moet zich dus bewegen binnen een bouwschema dat bijvoorbeeld ook van toepassing is op de andere woonhuizen aan de Middenweg waar in de afgelopen jaren aan is meegewerkt en die inmiddels ook zijn gerealiseerd. Zo is een rij woonhuizen aan de noordzijde van de Middenweg, dat als voorbeeld heeft gediend voor het bouwplan dat aan onderhavig bestemmingsplan ten grondslag ligt, qua afmetingen hoger. Het onderhavige bouwplan ligt lager en wordt 40 cm in de grond verwerkt, om de hoogte aan de Middenweg zo bescheiden mogelijk te laten zijn.

De gemeente heeft jaren geleden al ruimte gegeven om juist het beeld van de rommelige achtererven vanaf de Middenweg tegen te gaan en de Middenweg te ontwikkelen tot een straat met aan weerszijden woonhuizen. Die ruimte moet het straatbeeld van de Middenweg versterken en ruimtelijk gezien aantrekkelijker maken. Onderhavig bouwplan vult dat beeld verder aan en past daarmee binnen het beeld dat de gemeente nastreeft. De RCE en de provincie hebben wel gewezen op plekken waar een dergelijke ruimte voor invulling met bebouwing misschien minder gewenst is en

zouden graag zien dat de gemeente nadenkt over het behoud van meerdere plekken waar zicht op de achtererven of een anderszins waardevolle situatie behouden blijft. Samen met de RCE wordt daarvoor een ontwerpatelier ingericht, dat vervolgens moet leiden tot een ruimtelijke visie die zijn beslag krijgt in het kwaliteitsdocument en het omgevingsplan. Daarmee moet een visie leidraad zijn voor het behoud van de waarden die het dorpsgezicht anno 2023 kenschetsen.

Kortom, zowel de provincie en de RCE hebben begrip voor de problematiek en de wijze van herinrichten van de Middenweg, maar verzoeken zorgvuldigheid. Met het bestemmingsplan en het bouwplan is de gemeente van mening dat er een zorgvuldig plan is ontwikkeld, dat bijdraagt aan de woningbouwproblematiek en waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het beschermd dorpsgezicht zoals dat er anno 2023 bij ligt.

Voorstel

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Wel heeft de reactie geleid tot een samenwerking met de RCE om samen met de provincie, Vestigia en Rho adviseurs tot een ruimtelijke visie te komen op het beschermd dorpsgezicht anno 2023, die de basis moet zijn voor de waarden die in het beschermd dorpsgezicht om bescherming vragen in het instrumentarium dat de gemeente aan het opstellen is onder de Omgevingswet.

3. Inspraak

Vanaf maandag 21 augustus 2023 tot en met maandag 2 oktober 2023 heeft het voorontwerp zes weken ter inzage gelegen voor een ieder om een inspraakreactie in te dienen. Van deze gelegenheid heeft 1 persoon gebruik gemaakt.

1.1. Inspreker 1

Inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan een aanpassing van een eerder plan is. Het college heeft besloten om iets dat 2 keer zo groot wordt zonder overleg met de gemeenteraad toe te laten. Het is onduidelijk of er voor permanente bewoning wordt gebouwd. Inspreker stelt dat het begrip permanente bewoning moet worden herzien en streng gehandhaafd moet worden om de leefbaarheid van het dorp te beschermen. Inspreker is tegen nog meer appartementen voor personeel. Inspreker stelt dat de gemeente dit juist wil tegengaan. Bovendien zijn de appartementen geschikt voor 1 of 2 personen, terwijl er juist behoefte is aan gezinswoningen waar ook ruimte is voor kinderen. Inspreker stelt voor te onderzoeken of de bouw van de laatste jaren effectief wordt gebruikt en aan de verwachtingen heeft voldaan. Inspreker pleit voor een visie over de toekomst van het eiland waarin wordt uitgesproken of er meer toeristen moeten komen met alle gevolgen van dien.

Reactie

Het college heeft de bebouwing niet toegelaten. Het college heeft enkel een voorontwerpbestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht voor een gewijzigde situatie ten opzichte van een eerder voorontwerpbestemmingsplan. Omdat de raad in beginsel al met de invulling op deze plek had ingestemd door dat eerdere voorontwerp in procedure te brengen, heeft het college besloten het aangepaste voorontwerp zelf ter inzage te leggen om de procedure te bekorten, mede met het oog op de naderende Omgevingswet. Het is uiteindelijk de raad zelf die definitief over dit bestemmingsplan moet beslissen en daarmee over de planologische basis om de voorgenomen bebouwing toe te laten.

In het bestemmingsplan is recreatieve bewoning niet toegelaten.

De gemeente heeft in haar meest recente Woonvisie aangegeven dat er behoefte is aan goede personeelshuisvesting, die bijdraagt aan een goed personeelsbestand bij bedrijven. Bovendien voorkomt een goede personeelshuisvesting dat hiervoor eengezinshuizen met ruimte voor kinderen elders in het dorp worden gebruikt, die niet voor personeelshuisvesting zijn bedoeld. De bouw van personeelshuisvesting is in het belang van de leefbaarheid van Vlieland en draagt bij aan een betere balans in de woningverdeling.

Er wordt in 2024 een nieuw Programma Wonen vastgesteld waarin ook zal worden bekeken wat de woningbouw de afgelopen jaren heeft opgebracht en/of die woningbouw effectief wordt gebruikt en aan de verwachtingen voldoet. In dat kader zal ook worden bekeken in hoeverre het begrip permanente bewoning moet worden aangepast. In het kader van het programma Wadden wordt eiland breed gekeken naar een uniforme aanpak van onrechtmatige bewoning.

In 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie vastgesteld. Een visie op Vlieland voor de komende decennia. Hier zijn allerhande uitspraken in vastgelegd die in het verlengde liggen van wat inspreker wenst.

Voorstel

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Ambtshalve reacties

Parkeren

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat bewoners niet of nauwelijks gebruik zullen maken van de auto. Daarom zullen er geen belemmeringen in de verkeersafwikkeling plaatsvinden. Ook zullen er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn, omdat de bewoners veelal niet over een auto beschikken. Er wordt niet op eigen erf voorzien in parkeerbehoefte. Wanneer een bewoner toch over een auto beschikt zal deze in de omgeving moeten parkeren. Hier is voldoende mogelijkheid toe.

In de achtertuinen staan nu geregeld auto's van bestaande bewoners. Die auto's zullen ergens naartoe moeten. Ook zullen er nieuwe bewoners komen die een ontheffing voor een auto krijgen. Ook die zullen de auto kwijt moeten. Juist in deze omgeving is al een hoge parkeerdruk. De tekst in de toelichting is derhalve misleidend.

Reactie

De paragraaf in de toelichting met betrekking tot het parkeren zal worden aangepast. Op dit moment heeft de gemeente geen parkeerbeleid. Er is wel een begin gemaakt om tot beleid te komen omdat er op het eiland problemen zijn met het parkeren van auto's. De aanpak van de parkeerproblematiek zal via die weg plaats moeten vinden. De bouw van 12 appartementen is voor de woonsituatie op Vlieland van groot algemeen belang. Dat daar mogelijk extra druk op de omgeving ontstaat vanwege het parkeren van auto's, mag geen aanleiding zijn om de appartementen niet te realiseren. Er zijn andere instrumenten om het parkeren beter te reguleren. Wel heeft de aandacht voor het parkeren nog tot een aanpassing van het plan geleid. Er wordt aan de straatzijde ruimte geboden voor het parkeren van drie voertuigen.

Voorstel

De paragraaf met betrekking tot het parkeren aanpassen.

Verharding/water

Deze reactie is ook door It Wetterskip ingebracht. Verwezen wordt naar de reactie in hoofdstuk 2 onder It Wetterskip.

===



Vaststellingsbesluit

Raadsvergadering	:	22 april 2024
Onderwerp	:	Vaststellen bestemmingsplan Oost Vlieland - Appartementengebouw Middenweg
Portefeuillehouder	:	Wethouder R. de Jong
Zaaknummer	:	354712

Beslispunten

1. Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Appartementengebouw Middenweg, bekend onder en geometrisch vastgelegd als NL.IMRO.0096.BP20191107-ON01, gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Oost Vlieland – Appartementengebouw Middenweg heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. Het college ziet aanleiding de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop aan te passen. Het college stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aan de raad,

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oost Vlieland – Appartementengebouw Middenweg (zie bijlage 1) heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze en het vervolg van de procedure van het bestemmingsplan ligt nu voor.

2. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Argumenten

1. *De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Het bestemmingsplan zal gewijzigd vastgesteld moeten worden.*

De provincie heeft tijdig een zienswijze ingediend (zie bijlage 2). De provincie maakt zich vanuit haar toezicht op de ruimtelijke kwaliteit zorgen om de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie is daarmee ontvankelijk in haar zienswijze.

De raad wordt verwezen naar de bijlage voor de volledige inhoud van de zienswijze. De zienswijze komt er in het kort op neer dat de provincie van mening is dat het voorgestelde bouwvlak een dominante stedelijke wand mogelijk maakt, die elders op de achtererven aan de Middenweg niet voorkomt en daarmee niet passend is in het beschermd dorpsgezicht van Vlieland.

Voor de invulling van dit bestemmingsplan is al een bouwplan ontwikkeld waarmee Hûs en Hiem hebben ingestemd. In figuur 2.3. in de toelichting op het bestemmingsplan is het bouwplan weergegeven. Samen met de provincie is naar aanleiding van hun eerdere overlegreactie ter plaatse gekeken en is de ontwikkeling van de Middenweg besproken. Dat heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, maar wel tot onderhavige zienswijze.

De gemeente kan zich niet vinden in de redenering van de provincie dat vergelijkbare bebouwingswanden langs de straat niet voorkomen. Meer westelijk in de straat is een bebouwingswand aan de noordzijde die even lang is als onderhavig bouwplan en zelfs nog langer wordt als de drumbandschuur erbij getrokken wordt. En aan de zuidzijde is een bebouwingswand die even lang is als de wand van het grootste blok van onderhavig bouwplan. Beide situatie zijn bovendien dicht op de straat gebouwd, terwijl onderhavig bouwplan enkele meters van de straat af wordt gebouwd. Desalniettemin is de zienswijze aanleiding geweest om met de architect van initiatiefnemer om tafel te gaan.

De provincie stelt voor om te kijken in hoeverre een verdere verspringing mogelijk tot het breken van de aaneengesloten bebouwingswand kan leiden. Dit is met de architect van initiatiefnemer besproken. Een verspringing in het gebouw zelf is niet mogelijk zonder verlies van woonruimte. Dat is onwenselijk. Tijdens het overleg bleek wel dat het bouwvlak niet is afgestemd op het bouwplan. Het bouwvlak biedt daarmee veel meer ruimte dan er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Dat bouwvlak ligt ook tot op de straat en biedt in theorie de mogelijkheid van een gebouw met een forse aaneengesloten bebouwingswand tot op de straat. Met de architect is bekeken in hoeverre het bouwvlak kan worden aangepast, zodat er in planologische zin niet meer kan komen dan er nu ook daadwerkelijk wordt gebouwd.

De raad wordt voorgesteld om de zienswijze gegrond te verklaren en het bouwvlak aan te passen aan het bouwplan zoals dat er nu ligt. Daarmee komt het bouwvlak enkele meters van de straat te liggen en wordt deze opgedeeld in twee losse delen. Het tussenliggende nieuwe glop wordt buiten het bouwvlak gelaten. Aan de oost- en westzijde wordt het bouwvlak kleiner gemaakt. In planologische zin maakt het bouwvlak dan geen dominante stedelijke wand meer mogelijk, zodat in die zin tegemoet wordt gekomen aan hetgeen de provincie nog tegen het plan in heeft willen brengen. De provincie heeft laten weten zich in deze oplossing te kunnen vinden.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Kanttekeningen/risico's

De gewijzigde vaststelling is niet zodanig dat het bestemmingsplan als ontwerp opnieuw voor een ieder ter inzage gelegd moet worden. Het verkleinen van het bouwvlak, waarmee namens initiatiefnemers is ingestemd, komt de belangen van omwonenden en het algemeen belang van een goede ruimtelijke kwaliteit alleen maar ten goede.

5. Uitvoering

De uitvoering is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan en vervolgens het verlenen van de omgevingsvergunning.

6. Communicatie

Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd.

7. Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn voor initiatiefnemer.

8. Juridische Zaken

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open.

9. Bijlagen

Bijlage 1: het ontwerpbestemmingsplan

Bijlage 2: zienswijze

Vlieland, 5 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Vlieland,

M. Schrier, burgemeester

A. Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 maart 2024

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Appartementengebouw Middenweg zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de zes weken één zienswijze tegen het plan is ingediend;
- de zienswijze ontvankelijk en gegrond is;
- dat een aanpassing van het bouwvlak nodig is om het bouwplan en het bouwvlak in het bestemmingsplan juist op elkaar af te stemmen;

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

BESLUIT:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Appartementengebouw Middenweg, bekend onder en geometrisch vastgelegd als NL.IMRO.0096.BP20191107-ON01, gewijzigd vast te stellen.

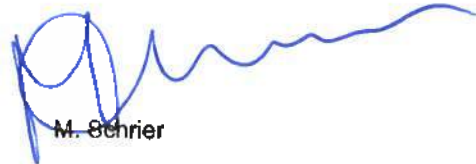
Aldus vastgesteld in de raad van de gemeente Vlieland in zijn openbare vergadering van 22 april 2024

de griffier,



M.G. Brinkma-Brandenburg

de voorzitter,



M. Schrier



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Vlieland - Personeelshuisvesting Houter met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0096.20191107-VO01 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 ander bouwwerk:

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

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.7 bestaand:

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

- bestaand ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bouwen:

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

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;


1.12 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;

1.13 bouwperceel:

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

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

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

1.16 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;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

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

1.18 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.19 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;

1.20 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;

1.21 gebouw:

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

1.22 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;



1.23 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;

1.24 huishouden:

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

1.25 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;

1.26 kap:

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

1.27 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 zonneweides/zonneparken;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 overkapping:

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

1.32 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;


1.33 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.

1.34 prostitutie:

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

1.35 recreatieve bewoning:

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

1.36 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;

1.37 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;

1.38 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer 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:

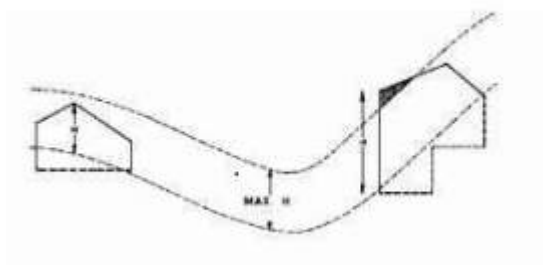
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk:

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 - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' 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. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- d. een hoofdgebouw zal worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 20° en ten hoogste 80° zal bedragen;
- e. 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. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen;
- c. 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;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- e. 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 gevel(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 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 12 woningen;
- b. 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 een woning, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

- a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², 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.
- b. Indien uit het in lid 4.2 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.
- c. Indien aan de vergunning voorwaarden worden verbonden als bedoeld in sublid b, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

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

4.3.1 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 groundbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.3.1 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 m² beslaan.

4.3.3 Toetsingscriteria

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

4.3.4 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.

4.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 4.3.4 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.

4.4 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 5 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.3 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.

5.4 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 5.2.1 onder a in die zin dat hoofdgebouwen worden voorzien van een plat dak;
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder b, c en/of d in die zin dat wordt afgeweken van het in deze leden genoemde materiaalgebruik;
- c. het bepaalde in lid 5.2.2 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.

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

5.5.1 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 gevelijn gebouwde gevels van de hoofdgebouwen.

5.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.5.1 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.

5.5.3 Toetsingscriteria

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



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen (huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's, afdaken, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen of daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.



Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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 9 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:

- 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels


Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oost-Vlieland - Appartementengebouw Middenweg van de gemeente Vlieland.

Behorend bij het besluit van 22 april 2024.





Bijlagen 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.