

# Bestemmingsplan Hotels Badweg

**Bestemmingsplan  
Hotels Badweg**

Code 07-71-04 / 19-01-09

**GEMEENTE VLIELAND 07-71-04 / 19-01-09**  
**BESTEMMINGSPLAN HOTELS BADWEG**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	1
1. 3. Systematiek	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSUITGANGSPUNTEN</b>	<b>3</b>
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Europees beleid	3
2. 3. Rijksbeleid	3
2. 4. Provinciaal beleid	4
2. 5. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. PLANBESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN</b>	<b>6</b>
3. 1. Inleiding	6
3. 2. Ruimtelijk functionele structuur	6
3. 3. Uitgangspunten	6
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Algemeen	9
4. 2. Ecologie	9
4. 3. Archeologie	10
4. 4. Milieuaspecten	11
4. 5. Externe veiligheid	13
4. 6. Water	13
<b>5. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>15</b>
5. 1. Inleiding	15
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>18</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
<b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>19</b>
7. 1. Inspraak	19
7. 2. Overleg	19
7. 3. Ambtelijke wijzigingen	19

**BIJLAGEN**

Bijlage 1: Brief Rijkswaterstaat, Noord-Nederland, 'Uitbreiding van het Strandhotel op Vlieland'

Bijlage 2: Reacties vooroverleg

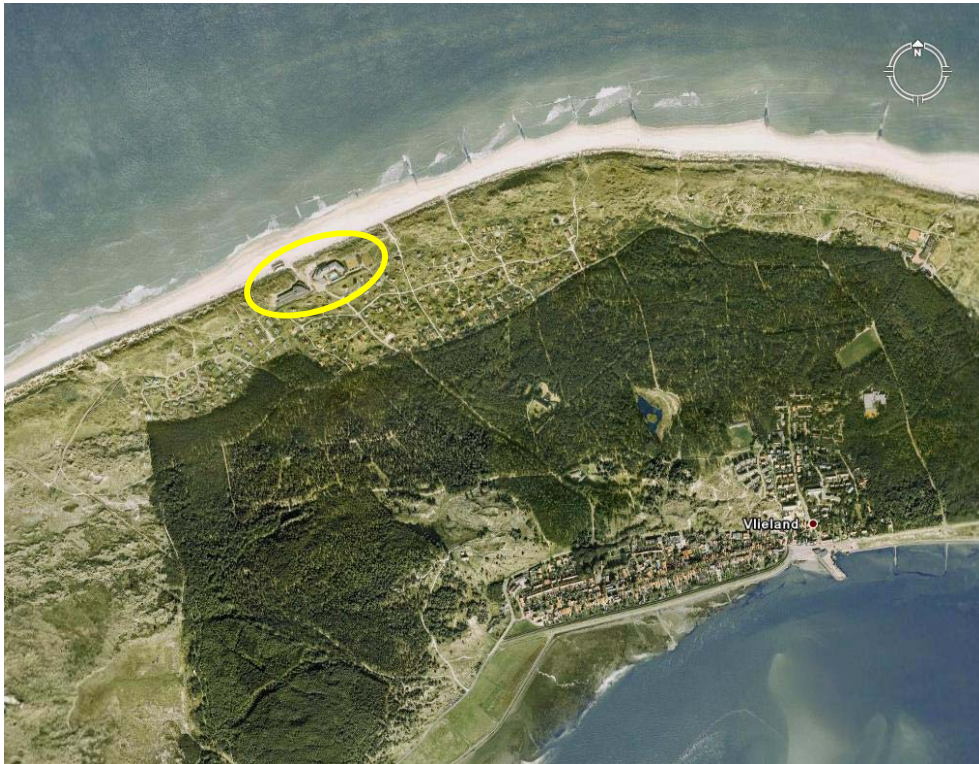
## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Hotels Badweg (vastgesteld is op 25 juni 2001 en goedgekeurd op 2 oktober 2001). Het plan heeft betrekking op het Strandhotel en Hotel Seedyun inclusief manege, en het Strandpaviljoen 't Badhuys. Aanleiding voor de herziening zijn de uitbreidingsplannen van het hotel. Deze passen niet binnen het aangegeven bouwvlak.

### 1. 2. Het plangebied

Het plangebied waar onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft, is weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

De plangrens van dit bestemmingsplan komen grotendeels overeen met die van het vorige bestemmingsplan. Afwijkend is dat het Strandpaviljoen 't Badhuys ook onderdeel is van dit bestemmingsplan. Deze was opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 28 april 2003 en goedgekeurd op 12 augustus 2003). Het plangebied ligt aan de noordzijde van Vlieland. Het wordt aan de noordzijde begrensd door de Noordzee, aan de west- en oostzijde door het duingebied en aan de zuidzijde door het gebied met zomerhuisjes.

### **1. 3. Systematiek**

De gemeente Vlieland is in 2000 gestart met de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Om dit traject goed te kunnen doorlopen en zorg te dragen voor uniformiteit van de te ontwikkelen bestemmingsplannen, is er voor gekozen om standaardrichtlijnen voor de opzet, de uitwisseling en de raadpleging van (digitale) bestemmingsplannen uit te werken in een handboek. Dit bestemmingsplan is conform de richtlijnen in het handboek opgesteld.

Het plan wordt technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal voldoen aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen), IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en SVBP 2008.

### **1. 4. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 komt het relevante Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het plan beschreven en zijn de uitgangspunten weergegeven. Daarnaast moet met de uitwerking van de plannen rekening worden gehouden met de aanwezige omgevingsaspecten waar de plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 4. Op basis van het beleid, de uitgangspunten en de omgevingsaspecten, vindt in hoofdstuk 5 een vertaling plaats naar de voorschriften en de plankaart. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. En tenslotte geeft hoofdstuk 7 (p.m.) het Overleg en de Inspraak weer.

## **2. BELEIDSUITGANGSPUNTEN**

### **2. 1. Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Europees-, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat relevant is voor dit bestemmingsplan.

### **2. 2. Europees beleid**

#### **Vogel- en Habitatrichtlijn**

De lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht om tot een samenhangend Europees ecologisch netwerk van natuurgebieden te komen, zodat een soort ecologische hoofdstructuur op Europese schaal, genaamd "Natura 2000", wordt gerealiseerd. Afspraken waarmee dit binnen de Europese Unie bereikt moet worden, zijn onder meer vastgelegd in de EG-Vogelrichtlijn en de EG-Habitatrichtlijn. Zowel de Vogel- als de Habitatrichtlijn streeft naar soort- en gebiedsbescherming. Zij zijn in principe niet rechtstreeks bindend voor de burger. Daartoe moet eerst een doorvertaling plaatsvinden naar bestemmingsplannen, de Wet Milieubeheer of (voor natuurgebieden) de Natuurbeschermingswet. Dit jaar worden de Natura 2000-gebieden aangewezen en de doelstellingen vastgesteld door de Nederlandse regering. De Flora- en faunawet schrijft voor dat de soorten die in de Habitatrichtlijn worden genoemd, moeten worden beschermd. Het gebied van de Hotels Badweg ligt niet in de aan te wijzen gebieden.

#### **Kaderrichtlijn Water (KRW)**

In 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. Deze richtlijn is erop gericht om in 2025 een goede toestand van de Europese wateren, oppervlaktewater en grondwater te bereiken. Voor oppervlaktewateren betekent dat zowel een goede ecologische als chemische toestand. Uitgangspunt bij de KRW is de stroomgebiedbenadering, waarbij kustwateren worden toegewezen aan het meest dichtbijgelegen of meest geschikte stroomgebied. De Waddenzee valt onder de stroomgebieden van de Rijn en de Eems.

#### **Archeologie**

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Dit is verwerkt in een wijziging van de Monumentenwet.

### **2. 3. Rijksbeleid**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot 2020, met een doorkijk naar 2030.

Onderliggende gedachte van de nota is minder regels vanuit het Rijksbeleid. Het nationaal ruimtelijk beleid richt zich in de nota op strategische ontwikkelingen en kaderstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

Voor het Waddengebied is in deel 4 van de planologische kernbeslissing Derde Nota Waddenzee het beleid neergelegd. De hoofddoelstelling voor de Waddenzee is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. De uitwerking van het beleid ten aanzien van het waddengebied zal in een apart beheers- en ontwikkelingsplan plaatsvinden.

Voor wat betreft het rijksbeleid ten aanzien van water, is met name de *3e Kustnota*, als uitwerking van de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4), van belang voor Vlieland. In de kustnota is gekozen voor een zonerings van de kustgebieden, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen gebieden met een sterk stedelijk karakter (toerisme, bereikbaarheid en voorzieningen) en gebieden met de nadruk op rust, ruimte en veerkracht. Voor de Waddenzee en de Waddeneilanden worden beheersplannen gemaakt, deels onder verantwoordelijkheid van het ministerie en deel onder de verantwoordelijkheid van de provincie.

## **2. 4. Provinciaal beleid**

Het nieuwe *Streekplan Fryslân 2007* geeft kaders voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân. Het centrale beleid voor de Waddeneilanden in dit nieuwe streekplan borduurt grotendeels voort op het beleid zoals gesteld in het nog vigerende streekplan. Dit houdt in dat de verdere ontwikkelingen van de eilanden zal moeten plaatsvinden binnen de kleinschaligheid en beperkingen van de eilanden zelf. Ontwikkeling van voorzieningen op het gebied van wonen, recreatie en bedrijvigheid zullen daarnaast te allen tijde moeten worden afgewogen tegen de hoofdfunctie natuur. Voor wat betreft de ontwikkelingen in de recreatieve en toeristische sector kan aanvullend nog worden opgemerkt dat ruimte geboden wordt voor een kwaliteitsverbetering van het bestaande en dus nieuwe, groot-schalige uitbreidingen niet zijn toegestaan. Voor Vlieland specifiek geldt nog dat de ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken worden geconcentreerd op het oostelijk deel van het eiland, in en rond de kern Oost-Vlieland. De provincie houdt voor de Waddeneilanden nog steeds vast aan een stabilisatiegedachte in de vorm van een beddenboekhouding.

Dit betekent voor Vlieland dat het aantal toeristische bedden wordt gerelateerd aan niveau van 1974/75. De eilanden hebben gevraagd deze beddenboekhouding af te schaffen.

## **2. 5. Gemeentelijk beleid**

Het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk beleid is nog neergelegd in het structuurplan "Visie voor Vlieland".



Dit plan is vastgesteld in 1999 en laatstelijk gewijzigd in oktober 2000. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende hoofdpunten van beleid van belang:

- een eventuele uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden is uitsluitend toegestaan op het oostelijk deel van het eiland (voor het eiland geldt een zonering in drie delen, waarvan het oostelijk deel gebruikt mag worden voor de diverse (bouw)activiteiten));
- bij eventuele aantasting van de natuurwaarden zorgdragen voor natuurcompensatie;
- uiterst zuinig ruimtegebruik, streven naar concentratie van bebouwings-elementen, eventuele nieuwe bebouwing aansluiten op bestaande bebouwingsconcentraties;
- waar mogelijk toepassen van meervoudig ruimtegebruik.

Randvoorwaarden voor ontwikkelingen zijn:

- het op peil houden van de economische bestaansgrond van Vlieland;
- voor verblijfsrecreatie geldt: niet meer van hetzelfde, maar het bevorderen van differentiatie en kwaliteit;
- ten einde ook in de toekomst voldoende recreanten naar Vlieland te trekken, zal nu en in de toekomst kwaliteitsverbetering voor de bestaande bedrijven noodzakelijk zijn. Primair zal deze kwaliteitsverbetering binnen de bestaande ruimtelijke grenzen van de bestemming moeten plaatsvinden. In verband echter met de kosten/investeringen die een dergelijk proces voor bedrijven met zich meebrengt, zal veelal een uitbreiding in zowel ruimte als capaciteit aan de orde komen. Bij de kwaliteitsverbetering van de accommodatie is het van groot belang in te spelen op de vraagontwikkeling (meer luxe, meer variatie).

In 2007 is een begin gemaakt om te komen tot een nieuwe structuurvisie. Dit heeft in januari 2008 geresulteerd in een richtinggevend document dat door de raad is vastgesteld. Ook hierin is de zonering uit het structuurplan als een belangrijk element opgenomen. Ontwikkelingen in de recreatie dienen dus plaats te vinden op het oostelijk deel van het eiland. Verder wordt er sterk ingezet op duurzaamheid.

In eerdere bouwvergunningen is de maximale beddencapaciteit van de hotels al bereikt. De beddencapaciteit wordt niet opgerekt. Er wordt in dit bestemmingsplan vooral ingezet op de kwaliteitsverbetering/verbreding van de voorzieningen. Dit sluit dan ook goed aan op de vraag van de toerist die op Vlieland verblijft.

Door het strandpaviljoen en het aangrenzende strand in dit bestemmingsplan op te nemen, worden de diverse recreatieve voorzieningen geclusterd in één bestemmingsplan.

### **3. PLANBESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN**

#### **3. 1. Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven en de uitgangspunten van het plan neergezet.

#### **3. 2. Ruimtelijk functionele structuur**

##### Ruimtelijk functionele structuur

Het plan omvat het voormalige Strandhotel en het voormalige Hotel Seedyuyn. Ze functioneren nu onder één naam Strandhotel Seedyuyn. In dit bestemmingsplan worden ze wel als aparte hotels beschouwd. Het Strandhotel heeft hotelkamers. Hotel Seedyuyn is een appartementenhotel. De twee hotels zijn gescheiden van elkaar door de Badweg, die toegang geeft tot het Noordzeestrand. De hotels zijn met elkaar verbonden door middel van een tunnel onder de grond. Aan de westkant ligt een tennisbaan en daarnaast een manege. De manege wordt vervangen. Rondom ligt het duingebied. Het plan ligt in de waterkering van het eiland. De zeeerende duinen in de zeereep vervullen een secundaire functie voor de kustverdediging. Ze hebben een specifiek beschermende regeling. De functie die deze gebieden voor de zeedefensie heeft, staat te allen tijde voorop. Het plangebied valt hierin. Het Strandpaviljoen staat aan het einde van de Badweg op het strand.

Bij het Strandhotel ontstaat een leisure-centre. Dit ontstaat door uitbreiding van het zwembad. De uitbreiding vindt voor een deel ondergronds plaats. Gezien de ligging in de waterkering mag er niet dieper gebouwd worden dan + 6,00 meter NAP. Tevens wordt het zwembad overkapt.

##### Landschap en natuur

Het plangebied is gelegen in het uitgestrekte duingebied en zandig kustgebied. Het gebied Duinen Vlieland wordt landschappelijk gekenmerkt door een uitgestrekt duingebied en bedijkte kwelders (Kroon's Polders). De droge duinen zijn relatief kalkarm wat zich uit in korstmosrijke duingraslanden en heidebegroeiingen. Het gebied omvat ook enige boscomplexen die bestaan uit aangeplant naald- en loofbos en spontane opslag. Gezien de ligging in het duin- en kustgebied is van belang dat uitbreidingen ingepast worden in dit landschap en de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden niet worden aangetast.

#### **3. 3. Uitgangspunten**

##### Hotels

Ingezet wordt op een stabilisering van de aanwezige situatie. De hotels liggen in een kwetsbaar gebied vanwege de natuur, het landschap en de waterkering. Grootschalige uitbreidingen zijn daarom vrijwel niet te realiseren. Mogelijkheden tot verbeteringen zullen in eerste instantie binnen het bestaande bouwvlak plaats moeten vinden en primair intern worden gezocht.

Het bouwvlak legt, gecombineerd met de maatvoering van de gebouwen, in hoofdlijnen de locaties en bebouwing vast. Daarbinnen wordt ruimte geboden om de logiescapaciteit enigszins aan te passen. Een uitbreiding van het bebouwde oppervlak van de hotels is slechts beperkt mogelijk. Alleen wanneer kan worden aangetoond dat voor een duurzame bedrijfsvoering een kwaliteitsverbetering en productdifferentiatie van de accommodatie noodzakelijk is, kan onder voorwaarden worden meegewerkt aan een beperkte uitbreiding van het bouwvlak. Hierbij zal worden afgewogen of uitbreiding acceptabel is in verband met de aanwezige landschappelijk waarden en functie van de duin als kustverdediging.

In het vigerende bestemmingsplan is als peil aangehouden de hoogte van de bout in de buitenmuur van het Seedyunhotel (aan de westzijde van de Badweg), zijnde 11,07 meter plus NAP. In dit plan is uitgegaan van een ander peil. Voor de bebouwing bij het hotel is de hoogte van de bovenkant van het plafond van het leisure-centre gehanteerd, zijnde 7,37 m plus Normaal Amsterdams Peil. Voor het strandpaviljoen is 4,88 m plus Normaal Amsterdams Peil als peil genomen.

Door het hanteren van dit nieuwe peil voor de bebouwing ter plaatse van het hotel zijn de thans aangehouden bouwhoogtes ruimer dan de bouwhoogtes die in het vigerende plan zijn aangehouden. Hierdoor wordt de indruk gewekt dat er hoger gebouwd mag worden dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. Dit is uiteraard niet het geval. De bouwmogelijkheden zijn qua hoogte niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het verschil in bouwhoogte is uitsluitend te wijten aan de aanpassing van het peil, dat met de nieuwe regeling ruim 3,50 m lager ligt dan in het geldende plan.

Er is een vrijstelling via artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) verleend voor het plaatsen van meerpalen met verlichting.

#### Strandpaviljoen 't Badhuys

Het Strandpaviljoen 't Badhuys is opgenomen in het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied (2003). In verband met een voortgaande seizoensverlenging én vanwege kwaliteitsmotieven, is besloten om een locatie langs het Noordzeestrand aan te wijzen voor een permanent strandpaviljoen. Randvoorwaarde hiervoor was dat er geen gevaar en afbreuk aan de zee-defensie wordt gedaan en dat het eigen karakter van Vlieland in stand blijft. Daarbij is overwogen dat vanouds op het strand bij de overgang van de Badweg een strandpaviljoen heeft gestaan, het op een landschappelijk en ecologisch minder kwetsbaar gedeelte staat en de tijdsperiode waarin het strandpaviljoen aanwezig mag zijn, wordt geregeld door de vergunningverlening op basis van de Wet beheer Rijkswaterstaatwerken.

Via artikel 19 lid 1 van WRO is er vrijstelling verleend voor het vergroten van het terras en de zeecontainer voor de opslag van strandstoelen, windschermen en dergelijke onder 't Badhuys.

Bij het afgeven van de verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten van Fryslân is aangegeven dat dit de maximaal haalbare omvang van 't Badhuys is, mede gelet op de omgeving. Gezien de ligging van het Strandpaviljoen 't Badhuys op het strand tegen de duinen aan, is uitbreiding daarom niet mogelijk.

Het strandpaviljoen voldoet aan het gestelde uit de intentieverklaring "Strandpaviljoens Friese Waddeneilanden".

#### Duurzaamheid

Bij de realisatie van projecten is van belang dat dit duurzaam geschiedt. De basis hiervoor is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw Nieuwbouw. Uit dit pakket zullen diverse maatregelen worden toegepast bij de uitbreiding van het Strandhotel, zoals warmteweerstand van vloeren en daken en toepassing van energiezuinige ventilatoren en verlichting.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de toe te delen bestemmingen met de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden aangegeven. Niettemin heeft de gemeente de verplichting om de bestemmingen te toetsen aan de regels van een goede ruimtelijke ordening. Deze toets komt voort uit zowel de wettelijke als beleidsmatige verplichting door de (hogere) overheid tot bescherming van een veilige leefsituatie van de bewoners en tot bescherming van omgevingswaarden en cultuurhistorisch erfgoed.

Wat betreft gezondheid en veiligheid zijn met name de geluidhinder, de externe veiligheid, de luchtkwaliteit en de bodemsituatie van belang. Vanuit de Flora- en faunawet dient de bescherming van soorten getoetst te worden. Ook een toets aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en aan de Natuurbeschermingswet speelt een rol. Tot slot, ieder plan dient de aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder ook de archeologische waarden, inzichtelijk te maken.

### 4. 2. Ecologie

Het ecologisch beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

#### Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden.

Deze laatste betreffen de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, althans op termijn. Vooralsnog vallen alleen de Vogelrichtlijngebieden hieronder, aangezien de Habitatrichtlijngebieden nog niet officieel zijn aangewezen. Voor Habitatrichtlijngebieden geldt nog steeds de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland.

Vlieland ligt in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden 'Duinen Vlieland' en 'Noordzeekustzone'. Het plangebied valt er echter buiten. De aanwijzingen als Natura 2000-gebieden is in procedure. In de voordracht van de minister voor de aanwijzing valt dit gebied niet binnen de aanwijzing. Tevens is het gebied gelegen in het wetland 'Waddeneilanden en Noordzeekustzone'. Tenslotte maakt het plangebied deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Het plan is een actualisering van de huidige situatie. Er zijn slechts beperkte uitbreidingen mogelijk. Deze uitbreidingen leiden niet tot een toename van het aantal gasten. De invloed op de natuurgebieden verandert daardoor niet.

#### Soortbescherming

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is de soortbescherming geregeld. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Ook hier geldt dat de invloed op de aanwezige planten- en diersoorten niet veranderd.

### **4. 3. Archeologie**

Op grond van het Verdrag van Malta dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. De provincie Fryslân heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) vastgesteld. De FAMKE bestaat enerzijds uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden staan aangegeven, en anderzijds uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), met daarop de kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Op de advieskaart Steentijd - Bronstijd wordt voor het plangebied aangegeven dat er geen onderzoek noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, en waar eventuele resten uit de Steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Mochten er bij ingrepen in deze zone toch bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog. Hetzelfde geldt voor de periode Middeleeuwen.

#### 4. 4. Milieuaspecten

##### Geluid

Ten aanzien van geluid is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wet geluidhinder onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Een woning is een geluidsgevoelig object. Indien de woning langs een zoneplichtige weg is gesitueerd, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De intensiteit van de Badweg is dusdanig laag dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van de normen.

##### Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet Luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit Luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup>, voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 66.667 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

De bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De eventuele uitbreidingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zullen projecten zijn die "niet in betekende mate" zullen bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Hiermee voldoet het plan aan de *Wet Luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

### Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet Bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Op de Signaleringskaart (mogelijke) Bodemverontreiniging van de provincie Fryslân is één bodemlocatie aangegeven in potentie ernstig verontreinigd kan zijn. Het gaat om een ondergrondse huisbrandolietank. Voor de aanvraag van de bouwvergunning is een schonegrondverklaring nodig.

### Bedrijven

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Voor de milieucategorie-indeling wordt gebruik gemaakt van de lijst in het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) *Bedrijven en milieuzonering*. Daar wordt een relatie gelegd tussen bedrijfssoorten en (mogelijke) milieubelasting. Dit rapport bevat onder meer een lijst met bedrijfssoorten die zijn onderzocht op een elftal aspecten van milieubelasting, namelijk geur-, stof-, geluid- en trillingshinder, lucht-, water- en bodemverontreiniging, gevaar, ongedierte, visuele hinder en verkeersaantrekkende werking. Er worden in de basislijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 t/m 6: onder categorie 1 (het ene uiterste) vallen bedrijven die toelaatbaar zijn tussen woningen en onder categorie 6 (het andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die pas toelaatbaar zijn op een afstand van 1000 of 1500 meter van milieugevoelige functies. In samenhang met de aard van de bedrijvigheid, neemt dus de gewenste afstand tot woonbebouwing toe. De milieuhinder als gevolg van de bedrijven zal zoveel mogelijk worden beperkt. De aangrenzende functies zijn daarbij maatgevend voor de toelaatbare hinder.

De bestemmingen die milieubelasting veroorzaken zijn:

<b>Bestemming</b>	<b>Milieubelasting</b>	<b>Adviesafstand tot andere bestemmingen</b>
Hotel	geur, geluid en gevaar	10 meter
Manege	geur	50 meter
Tennisbaan	geluid	50 meter
Zwembad niet-overdekt	geluid	200 meter
Zwembad overdekt	geluid	50 meter

De hotels liggen op meer dan 10 meter van de zomerhuisjes. De eventuele uitbreidingen zullen er niet toe leiden dat de afstand minder dan 10 meter wordt. De manege ligt op meer dan 50 meter van de zomerhuisjes. De tennisbaan ligt op circa 45 meter van een aantal zomerhuisjes.

Dit is dus minder dan 50 meter. Het gaat echter om een bestaande situatie. Het zwembad ligt op circa 90 meter van een zomerhuisje.



Dit is dus minder dan 200 meter. Het gaat echter om een bestaande situatie. Het zwembad wordt overdekt. Dit verbetert de geluidssituatie en hiermee wordt voldaan aan de adviesafstand van 50 meter die geldt voor overdekte zwembaden.

#### **4. 5. Externe veiligheid**

##### **BEVI-inrichtingen**

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Op basis van het BEVI moet bij het plannen van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten (zoals woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting, rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Volgens de Risicokaart van de provincie Fryslân zijn in of in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gesitueerd die vallen onder het BEVI. Dit betekent dat als gevolg van het BEVI geen belemmeringen voor de uitvoering van het project aan de orde zijn.

##### **Buisleidingen**

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen grootschalige aardgas-transportleidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen veiligheidszones aan de orde waar rekening mee moet worden gehouden.

##### **Transportroute gevaarlijke stoffen**

Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van wegen die deel uitmaken van het netwerk van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

#### **4. 6. Water**

De Watertoets vormt een onderdeel van de Startovereenkomst Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw, een gezamenlijk stuk van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), de provincies, het rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân. Het plangebied ligt in waterkering. Hiervoor is Rijkswaterstaat verantwoordelijk. Zij heeft per brief die ontvangen is op 12 november 2007, aangegeven geen bezwaar te hebben voor het uitbreiden van het hotel met een Leisure Centre en het overkappen van het bestaande buitenzwembad. Deze brief is opgenomen in bijlage 1.

Behalve de uitbreiding van het hotel, vinden er verder geen uitbreidingen plaats. De uitbreiding van het hotel leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. Compensatie is daarom niet nodig. De uitbreiding vindt voor een deel ondergronds plaats. Gezien de ligging in de waterkering mag er niet dieper gebouwd worden dan + 6,00 meter NAP.

Er worden duurzame materialen gebruikt. Het hemelwater zal deels via de grond worden afgevoerd en deels op het gemeentelijke rioolstelsel.

De nieuwbouw mag niet leiden tot een toename van afvoer van regenwater op het gemeentelijke rioolstelsel. Normaal gesproken is er geen sprake van wateroverlast.

Op basis van bovenstaande is Wetterskip Fryslân akkoord met het plan.

## 5. JURIDISCHE TOELICHTING

### 5. 1. Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de voorschriften en in beeld op een plankaart. Plankaart en voorschriften zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

#### SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 alvast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard-begripsbepalingen;
- een standaard-wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaard-benamingen van aanduidingen op de plankaart en in de voorschriften.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie worden uitgevoerd en zal voldoen aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

### Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast zijn, vooruitlopende op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreft onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze zijn opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De voorschriften bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de voorschriften bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken. In de voorschriften is daarnaast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de voorschriften omschreven werkzaamheden, zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

## **5. 2. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in het plan voorkomen.

### **Horeca - Hotel**

De hotels, een klein deel van de tunnel tussen de hotels en de tennisbaan, zijn geregeld onder de bestemming "Horeca - Hotel". Uitbreiding van de gebouwen dient beperkt te blijven en daarom is aangegeven dat dit binnen het bouwvlak moet. Dit geldt niet voor het leisure-centrum dat onder de grond wordt gebouwd en het zwembad dat al deels onder de grond is. Hiervoor is een specifieke aanduiding "ondergronds" aangegeven. Een andere beperking die is opgenomen om de uitbreiding van de gebouwen klein te houden, is dat de gebouwen gezamenlijk niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mogen bedragen. Bij het hotel staat een perscontainer voor afval. Deze is opgenomen als aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gebouw".

Gezien de ligging van de gebouwen kunnen er nadere eisen gesteld worden ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, de zeedefensie, de verkeersveiligheid en de bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden. Bij de uitbreiding van de appartementen moet aangetoond worden dat dit noodzakelijk is voor het voortbestaan van de hotels.

### **Horeca - Strandpaviljoen**

Onder deze bestemming valt het Strandpaviljoen 't Badhuys. Gezien de ligging van het strandpaviljoen is er geen uitbreiding mogelijk. Daarom is ook aangegeven dat de terrassen niet groter mogen dan 92 m<sup>2</sup>. Ook is er een aanlegvergunningstelsel aangekoppeld.

### **Natuur**

Onder deze bestemming vallen de duinen om de gebouwen en het strand om het 't Badhuys. Het bezoeken van het gebied is mogelijk. Dagrecreatief medegebruik is namelijk toegestaan. In de maanden juli en augustus staat er een gebouw voor de strandbewaking. Deze is aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - gebouw". Om de natuurwaarden te beschermen is voor de uitvoering van werkzaamheden een aanlegvergunning nodig zolang het niet om regulier onderhoud gaat.

### **Recreatie - Manege**

De manege is geregeld onder de bestemming "Recreatie - Manege". Hierbinnen zijn gebouwen ten behoeve van de rijkschool met bijbehorende voorzieningen mogelijk.

### **Verkeer - Verblijf**

De overgang van de Badweg naar het strand is bestemd als "Verkeer - Verblijf". Hieronder valt tevens het grootste gedeelte van de verbindingstunnel tussen de hotels.

### Dubbelbestemming

### **Waterstaat - Waterkering**

De gronden in het plangebied die een waterkerende functie hebben in de vorm van de duinen in de zeereep, hebben de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen. Dit betekent dat in de afweging van eventuele activiteiten het belang van de zeewerende functie voorop staat. Voor uitvoerende werkzaamheden is dan ook een aanlegvergunning nodig, behalve als het gaat om regulier onderhoud of waarvoor al een vergunning of toestemming nodig is vanuit de Wet beheer Rijkswaterstaatwerken. De vergunning kan alleen worden verleend als de functie van zeewering niet aangetast wordt, omdat juist deze voorop staat. Ook mogen graafwerkzaamheden niet leiden tot bouwactiviteiten dieper dan NAP + 6,00 meter.

## **6. UITVOERBAARHEID**

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de *maatschappelijke* en de *economische uitvoerbaarheid*.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is voor een reactie voorgelegd aan de diensten van het rijk en provincie en de overige instanties en organisaties die zijn betrokken bij het Overleg op grond van artikel 3.8 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is het plan toegevoerd naar belanghebbenden.

De resultaten zijn in dit bestemmingsplan opgenomen en verwerkt.

Ten aanzien van het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan zal, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid geboden worden tot Inspraak. Ook wordt in deze fase het bestemmingsplan voor een reactie voorgelegd aan de diensten van Rijk en Provincie en de overige instanties en organisaties die zijn betrokken bij het Overleg op grond van artikel 3.8 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het om een actualisering van een bestaande planologisch-juridische regeling gaat. De beperkte uitbreidingsmogelijkheden die geboden worden, zullen particulier initiatief zijn. De gemeente heeft hier in feite geen financiële bemoeienis mee. Dit maakt dat een economische verantwoording van gemeentezijde ten aanzien van de haalbaarheid van plannen en projecten niet aan de orde is.

## **7. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **7. 1. Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan is toegezonden aan belanghebbenden. Er zijn geen reacties binnengekomen.

### **7. 2. Overleg**

In het kader van het Overleg op grond van artikel 3.8 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, zijn reacties binnengekomen van de volgende instanties:

1. het ministerie van VROM;
2. het ministerie van Defensie;
3. de provincie Fryslân;
4. NUON.

De binnengekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 2 en in het navolgende behandeld. De genoemde instanties onder 2, 3 en 4, lieten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan te hebben. Staatsbosbeheer heeft mondeling aangegeven akkoord te zijn met het plan.

#### Ministerie van VROM

Het Ministerie verzoekt de gemeente om nadere toelichting te geven over de toestemming die Rijkswaterstaat gegeven heeft op het plan van het hotel.

Er zijn andere bouwhoogtes aangegeven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Dit wordt veroorzaakt door de wijze van meten. Om hierover geen misverstand te laten ontstaan wordt verzocht om in de plan-toelichting hier de nodige aandacht aan te besteden.

*Reactie:* De tekst in de toelichting is aangevuld en de brief van Rijkswaterstaat waarin zij de toestemming geeft, is als bijlage opgenomen.

In de toelichting is aandacht besteed aan de andere wijze van meten en het daardoor aangeven van andere bouwhoogtes dan in het vigerende plan.

### **7. 3. Ambtelijke wijzigingen**

Ambtelijk is geconstateerd dat de bouwhoogte van de strandwacht hoger is dan 3 meter. Daarom is besloten de maximale bouwhoogte van de strandwacht te verhogen van 3 naar 5 meter.

===