

# **BESTEMMINGSPLAN VLIELAND KOM**

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Vlieland Kom**

**Code 087103 / 17-10-11**

**GEMEENTE VLIELAND 087103 / 17-10-11  
BESTEMMINGSPLAN VLIELAND KOM**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>bl:</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	4
2. 3. Gemeentelijk beleid	5
<b>3. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>8</b>
3. 1. Ruimtelijke structuur	8
3. 2. Wonen	10
3. 3. Werken en bedrijvigheid	14
3. 4. Recreatie en toerisme	15
3. 5. Voorzieningen	16
<b>4. RUIMTELIJKE KWALITEIT</b>	<b>18</b>
4. 1. Inleiding	18
4. 2. Ruimtelijke structuur	18
4. 3. Beschermd dorpsgezicht	19
<b>5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>20</b>
5. 1. Ecologie	20
5. 2. Archeologie	22
5. 3. Water	22
5. 4. Milieu	24
<b>6. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>28</b>
6. 1. Plansystematiek	28
6. 2. Algemene bepalingen die betrekking hebben op wonen	29
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	29
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>36</b>
7. 1. Grondexploitatie	36
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	36
7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

## **BIJLAGEN**

**Bijlage 1**      **Beschermd dorpsgezicht**

**Bijlage 2**      **Karakteristieke panden**

**Bijlage 3**      **Monumenten**



Het bestemmingsplan Vlieland Kom is opgesteld volgens de vereisten van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is daarnaast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene Bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

## **1. 2. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het voor bestemmingsplan *Vlieland Kom* relevante beleidskader van rijks-, provinciale en gemeentelijke overheid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie in het dorp aan de hand van een aantal thema's besproken, waarna voor elk thema de uitgangspunten voor het bestemmingsplan uiteen worden gezet. Een belangrijk onderdeel is de ruimtelijke kwaliteit. De historische kern is aangewezen als Beschermd dorpsgezicht, de manier waarop hier in het bestemmingsplan rekening mee is gehouden is beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de uitgangspunten voor de verschillende thema's zijn vertaald in een actuele planologische regeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 kort stilgestaan bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

De Nota Ruimte (2006) bevat de strategische visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationale ruimtelijk beleid is ruimte te zoeken voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak van Nederland.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: *Basiskwaliteit* en *Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur*. Een zekere basiskwaliteit zullen alle provincies en gemeenten in hun ruimtelijke plannen moeten nastreven. Het rijk laat de regie op dit punt aan de provincies en gemeenten zelf over. Voor de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (ofwel de gebieden die van nationaal belang zijn) gelden meer dwingende regels van rijk.

De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld Schiphol en het havengebied Rotterdam, de grote steden, maar ook de ecologische hoofdstructuur van het IJsselmeer en de nationale landschappen.

In de Nota Ruimte worden doelstellingen geformuleerd voor de Waddenzee en de Noordzee. In de nota wordt aangegeven dat deze doelstellingen verder worden uitgewerkt in de Derde Nota Waddenzee. Het rijk moet zich richten op een duurzame ontwikkeling van het gebied, zowel op ecologisch, sociaal-economisch als op een toeristisch-recreatief terrein.

Geconcludeerd kan worden dat er een streng regime geldt voor de Waddeneilanden voor ontwikkelingen, zodat de huidige waarden beschermd en versterkt kunnen worden.

#### **PKB Derde Nota Waddenzee**

In deze planologische kernbeslissing worden voorwaarden ten aanzien van het gebruik van de Waddenzee gegeven. Hoofddoelstelling van de PKB Waddenzee is de duurzame bescherming en ontwikkeling als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap.

De doelen van de PKB Derde Nota Waddenzee worden uitgewerkt in het Beheers- en ontwikkelingsplan van het Regionaal College Waddengebied.

De PKB betekent concreet voor Vlieland dat de natuurwaarden moeten worden beschermd, de veiligheid tegen overstromingen moet blijven gegarandeerd en de recreatie in evenwicht moet zijn met ecologische en economische waarden.

#### **Amvb Ruimte**

De inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationaal ruimtelijke beleid, waaronder de Nota Ruimte, de Derde Nota Waddenzee en de 3<sup>e</sup> Kustnota van Verkeer en Waterstaat.

Vanaf 1 juli 2008 hebben de planologische Kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht de status van een structuurvisie. Concrete beleidsbeslissingen in de PKB's behouden op basis van het overgangsrecht wel hun gelding tot en met het moment waarop de PKB komt te vervallen, dan wel deze concrete beleidsbeslissing wordt vervangen door een algemene regel.

Een aantal nationale belangen die betrekking hebben op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur en de basiskwaliteit, worden onder de nieuwe Wro niet voldoende gewaarborgd. Voor deze beleidsterreinen wordt een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) noodzakelijk geacht. Deze AMvB treedt naar verwachting medio 2010 in werking. In de AMvB worden onder andere de beleidsuitgangspunten voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), (gebruik van) recreatiewoningen en de Waddenzee vastgelegd.

### ***Dijkring***

Het dijkkringgebied is aangewezen op basis van de *Waterwet*. De dijkkring heeft twee belangrijke ruimtelijke consequenties. Ten eerste geldt voor de bebouwing buiten de dijkkring niet dezelfde gegarandeerde wettelijke veiligheid van een overstromingskans van 1 : 2000 per jaar. Ten tweede zijn de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden buiten de dijkkring beperkt vanuit veiligheidsoverwegingen. Zo gelden buiten het dijkkringgebied ook beperkingen aan de ontwikkeling van bestaande functies (gedacht wordt aan een maximale ontwikkelingsruimte van 10%). Het gebied tussen de Willem de Vlaminghweg, Waddendijk, Postweg en Lutinelaaan valt binnen het dijkkringgebied, de Havenweg valt hierbuiten (zie ook paragraaf 5.3. 'Water').

### ***Beschermd dorpsgezicht***

Het Beschermd dorpsgezicht van het karakteristieke deel van het dorp is aangewezen op basis van de *Monumentenwet*. Binnen deze zone zijn nieuwe ontwikkelingen beperkt, maar niet onmogelijk. Door de dichte bebouwing in het Beschermd dorpsgezicht is inbreiding op een beperkt aantal plaatsen mogelijk. De begrenzing van het beschermde stads- en dorpsgezicht is aangegeven in bijlage 1. In het hoofdstuk Ruimtelijke kwaliteit wordt verder ingegaan op de bescherming van het stads- en dorpsgezicht.

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

### ***Streekplan Fryslân 2007***

Het Streekplan Fryslân, "Om de kwaliteit fan de romte" (2007) geeft een specifiek beleid voor de Waddeneilanden aan. Het streekplan is onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aangewezen als provinciale structuurvisie. De provincie Fryslân is bezig met het opzetten van een provinciale verordening.

Het streekplan stelt in het beleid de bijzondere waarden van de Waddeneilanden voorop. Geconcentreerd in de dorpen is er ruimte voor wonen en werken, afgestemd op de eilander situatie.



Ten aanzien van bedrijvigheid biedt het streekplan ruimte voor ontwikkeling voor lokale bedrijven; primair in het bebouwd gebied en secundair op nieuwe locaties aan de rand van de kern. Vanwege de specifieke eilander situatie is, naar aard en schaal, passende voorraadvorming van bedrijventerrein mogelijk, op basis van een concrete lokale behoefte. Voor kantoren, detailhandel en voorzieningen zijn binnen de kernen naar aard en schaal passende ontwikkelingen mogelijk, evenals (logistieke) verbeteringen bij en rond de veerhavens.

De provincie ondersteunt optimaal de gemeenten bij de huisvestingsproblematiek van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden zijn verbonden. Een kwaliteitsverbetering van de recreatie is nodig om concurrerend te kunnen blijven ten opzichte van alternatieve bestemmingen. Een belangrijk aandachtspunt is de recreatieve draagkracht van de natuurgebieden. De ontwikkelingsmogelijkheden op de eilanden gaan uit van een gestabiliseerd toeristisch beleid en daarbij wordt het instrument van de beddenboekhouding gehanteerd.

*Fryslân, toeristische topattractie van Nederland* is een aanvullende notitie op de vigerende Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2002 - 2010 (vastgesteld door Provinciale Staten, 2007). In deze notitie wordt ingezet op de groei van het toeristisch product. 'De Wadden', 'Grenzeloos Varen' en de 'Friese Elf Steden' zijn de thema's waar deze groei kan plaatsvinden. De nota gaat niet specifiek in op de situatie op Vlieland, maar geeft algemene uitspraken voor Friesland aan. Ingezet wordt op een groei van toerisme op de Wadden van 15%. Er wordt niet op ingegaan wat dit specifiek voor Vlieland kan betekenen.

In het Streekplan Fryslân staat het beleid van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangegeven. Naast de landelijke bescherming van de natuurwaarden via de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet, geeft de provincie een beleidskader aan voor de bescherming van de EHS en daarbij wordt specifiek ingegaan op de situatie van de Waddeneilanden. Het eiland Vlieland is, uitgezonderd het dorp, aangewezen als EHS. Voor de EHS geldt dat er geen nettoverlies mag optreden wat betreft het areaal, de kwaliteit en de samenhang. Natuurcompensatie is bij nieuwe ontwikkelingen noodzakelijk. Maar voor Vlieland is deze compensatie niet altijd mogelijk, omdat, buiten de dorpskom en de recreatieterreinen, alle gronden tot de EHS behoren. Er is op het eiland geen agrarische grond die voor compensatie in aanmerking komt. Geconcludeerd kan worden dat compensatie niet op de traditionele manier kan worden gevonden.

## **2. 3. Gemeentelijk beleid**

### ***Structuurvisie 2020***

De gemeente Vlieland heeft een structuurvisie 'Ruimte voor Vlieland' opgesteld. Hierin staat op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente tot 2020 weergegeven.

De gemeente zal bij alle ruimtelijke ontwikkelingen sturen op:

- een duurzame ontwikkeling door efficiënt en zuinig ruimtegebruik;
- het versterken van de identiteit door een kwaliteitsverbetering van het recreatieve product Vlieland;
- zoeken naar ruimte door versterking van de kenmerkende ruimtelijke structuur.

De uitgangspunten en uitvoeringsprojecten uit de structuurvisie die doorwerken in dit bestemmingsplan, worden bij de planuitgangspunten genoemd.

Naast de structuurvisie zijn er ook sectorale gemeentelijke beleidslijnen van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen op Vlieland.

#### ***Verkeer en vervoer***

Vanuit verkeer- en vervoerbeleid heeft bijvoorbeeld het autoluwe karakter invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het parkeerbeleid geldt dat bij woningen parkeerplaatsen gewenst zijn voor de bewoners. Bij de historische woningen zijn deze parkeerplaatsen niet altijd voorhanden en zal hier ruimte voor gezocht moeten worden. Bij nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met voldoende parkeerruimte.

#### ***Toeristische identiteit Vlieland***

Het gemeentelijke toeristisch beleid is weergegeven in het rapport 'Toeristische identiteit Vlieland' (NL RNT, 2006). De toeristische identiteit wordt omschreven als ontspannen en intiem en een unieke eilandsfeer. In dit rapport wordt het voornemen uitgesproken een toeristisch-recreatieve beleidsvisie gezamenlijk met de ondernemers te ontwikkelen en het probleem van de beddenboekhouding gezamenlijk met de provincie op te lossen.

#### ***Welstandsnota***

De gemeente Vlieland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (2006). In deze nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. De welstandscriteria hebben betrekking op de architectonische vormgeving, zoals de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Er zijn verschillende typen criteria te onderscheiden; naast algemene welstandsprincipes zijn er "sneltoetscriteria" en "gebiedsgerichte criteria". De Welstandsnota richt zich voor wat betreft het Beschermd dorpsgezicht met name op de verschillende onderdelen van een gebouw (puien, serres, deuren, goten, e.d.) en niet zozeer op de structureel ruimtelijke kenmerken (zoals bijvoorbeeld massa, hoogte, dakvorm) daarvan. Ten aanzien van deze aspecten is met name het bestemmingsplan richtinggevend.

#### ***Deelgebieden***

De Welstandsnota Vlieland maakt onderscheid in acht deelgebieden, waarvoor specifieke, gebiedsgerichte criteria zijn opgesteld.

Deze gebiedsgerichte criteria zijn niet alleen gebaseerd op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de gebieden, ze zijn ook ontstaan vanuit de doelstelling om in elk gebied een gewenst toekomstbeeld te realiseren. Voor elk gebied geldt een specifiek toetsingskader, waaraan bouwplannen worden getoetst.

De gebiedsgerichte criteria geven aan welke gewaardeerde karakteristieken in het ontwerp moeten worden gebruikt om het gebouw of bouwwerk in zijn omgeving te laten passen.

*Afstemming Welstandsnota en bestemmingsplan*

Als uitgangspunt geldt om in het bestemmingsplan alleen dié zaken te regelen die van ruimtelijk belang zijn (bijvoorbeeld functie, plaatsing en hoofdvorm). In aanvulling op het bestemmingsplan gelden de welstandscriteria die zich richten op de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw.

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn dus twee toetsingsinstrumenten van belang: de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de Welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en het bestemmingsplan, geldt dat de bestemmingsplanregels voorgaan.

### 3. HUIDIGE SITUATIE EN PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van een aantal thema's de bestaande situatie in het plangebied beschreven. De indeling in thema's is als volgt: ruimtelijke structuur, wonen, werken en bedrijvigheid, recreatie en toerisme en voorzieningen. Voor elk thema worden vervolgens de planuitgangspunten op een rij gezet. In hoofdstuk 6: 'Planbeschrijving' wordt de planologische vertaling van deze planuitgangspunten beschreven in de 'Toelichting op de bestemmingen'.

#### 3. 1. Ruimtelijke structuur

##### 3.1.1. Bestaande situatie

###### ***Ontstaansgeschiedenis***

Het dorp Vlieland ligt aan de oostzijde van het eiland. Bij de dorpskern is de veerdam gelegen, waar de veerboot aankomt op het eiland. Ten oosten van het dorp bevinden zich de jachthaven en het bedrijventerrein (buiten het bestemmingsplan). Het dorp wordt aan de noordzijde begrensd door het bosgebied. In de duinen ligt het kampeerterrein en het zomerhuizenterrein.

De nederzetting Oost-Vlieland bestaat vermoedelijk al sinds de 12<sup>e</sup> eeuw. Na een verwoesting door de Spanjaarden in 1575 werd het dorp herbouwd op de huidige plek. De toenmalige Groote Straat centraal in het dorp is nu de Dorpsstraat. De 17<sup>e</sup> eeuw (de "Gouden Eeuw") en het begin van de 18<sup>e</sup> eeuw, was ook voor Vlieland een periode van voorspoed, waar geregeld koopvaardij- en oorlogsschepen aanmeerden. In de loop van de 18<sup>e</sup> eeuw sloeg een recessie toe, wat tot gevolg had dat de bevolking terugliep en er diverse oude huizen werden afgebroken. De gaten die daardoor in het bebouwingslint vielen, zijn in latere tijden met nieuwere bebouwing ingevuld.

###### ***De oude dorpskern***

De dorpskom van Oost-Vlieland, rondom de Dorpsstraat, ligt ingeklemd tussen de Waddenzeedijk aan de zuidzijde en de bossen en duinen aan de noordzijde van het dorp. Het dorp kenmerkt zich door een lintvormige structuur, waarbinnen een groot aantal panden is te vinden met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Mede daardoor is het oudste gedeelte van Oost-Vlieland in 1971 aangewezen als *Beschermde dorpsgezicht* in het kader van de Monumentenwet. De bebouwde kom van Oost-Vlieland kent 37 beschermde monumenten (die rechtstreeks zijn beschermd onder de Monumentenwet). Daarnaast zijn in de kern 23 panden en bouwwerken aangewezen als karakteristiek.

Doordat tijden van bloei en recessie elkaar afwisselden, kenmerkt de bebouwing zich door een gevarieerd patroon van bouwstijlen en bouwvormen. De individualiteit en kleinschalige, vaak verticale indeling van de panden, vormen structureel de belangrijkste kenmerken. De oudere woningen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag.

De bebouwing langs de Dorpsstraat is achter een aaneengesloten rooilijn gerealiseerd en kan worden aangemerkt als het centrumgebied.

De woningen aan beide zijden van de Dorpsstraat hebben diepe achtertuinten, waarbij de overgang van het dorp naar het omringend gebied alleen aan de zuidkant nog gaaf is.

In en om de oude dorpskern is een aantal markante, beeldbepalende elementen en gebouwen te vinden, waaronder de Protestantse Kerk met het naastgelegen begraafplaats en het Armhuis. Langs de Waddendijk zijn twee karakteristieke dijkhuisjes te vinden. Ook de oostelijke entree van de Dorpsstraat is zeer karakteristiek. Hier bevindt zich in de bocht van de oude Waddendijk "de coupure". Deze opening in de dijk is van belangrijke waterstaatkundige betekenis.

### ***Planmatige uitbreiding***

In de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw is het dorp uitgebreid met projectmatige woningbouwlocaties. In het westelijk gedeelte van het dorp zijn in de jaren vijftig en het begin van de jaren zestig woningen (in de sociale sector) gebouwd aan de Middenweg en de Nieuwestraat. Deze nieuwe dorpsuitbreiding kenmerkt zich door de vormgeving en materiaalkeuze van die tijd: rijenwoningen van twee bouwlagen met een kap, gebouwd in een strakke rooilijn, met name langs de Nieuwestraat. Ook langs de Willem de Vlaminghweg heeft in deze periode nieuwbouw plaatsgevonden.

In de jaren zeventig en tachtig vond verdere dorpsuitbreiding plaats ten noordoosten van de oude dorpskern, aan weerszijden van de Lutinelaan: de woongebieden Dennenlaan Noord en Zuid, en Duinwijk. In deze uitbreiding is de verscheidenheid aan bouwvormen groot. Er komen zowel rijen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor. De nieuwste dorpsuitbreiding uit de jaren negentig, Duinwijk, is ingepast in het duinlandschap dat aan de dorpskern grenst.

Tussen de woningen zijn op een aantal plaatsen ook appartementengebouwen te vinden, zoals bijvoorbeeld het hotelgebouw 'Vlierijck' op de hoek van de Lutinelaan en de Willem de Vlaminghweg en het verzorgingshuis 'Uiterton' aan de Boslaan.

### ***Veerdam en omgeving (havenfront)***

De veerdam bevindt zich aan de oostzijde van het dorp, net buiten de historische dorpskern. De aanlegplek van de veerboot kenmerkt zich door de wijze waarop de aan- en afvoer van goederen en personen is georganiseerd. De afhandeling van de verkeersstromen van en naar de boot vindt plaats via een groot plein tussen het havengebouw en de bebouwing aan de Havenweg.

### 3.1.2. Planuitgangspunten ruimtelijke structuur

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van aard en is in hoofdzaak gericht op het vastleggen en behouden van de bestaande structuur van het dorp. "Er is gestreefd een evenwicht te vinden en te behouden tussen wonen, werken en recreëren".

De historische kern van het dorp is aangewezen als Beschermd dorpsgezicht. In dit bestemmingsplan is hiervoor een passende regeling opgenomen, waarbij inhoudelijk wordt aangesloten bij de regeling uit het oude bestemmingsplan. Vanuit deze regeling worden de karakteristieke waarden van het dorp beschermd, zoals de gevels en het silhouet van de bebouwing en de openheid tussen de bebouwing langs de Dorpsstraat en de Waddenzeedijk (open erf-zone). Binnen deze zone zijn nieuwe ontwikkelingen beperkt, maar niet onmogelijk. In de dichte bebouwing in het Beschermd dorpsgezicht is inbreiding op een beperkt aantal plaatsen mogelijk. In hoofdstuk 4 wordt een meer uitgebreide beschrijving gegeven van de behoudenswaardige kenmerken en karakteristieken van het Beschermd dorpsgezicht.

De karakteristieke gebouwen die géén nationale monumentale status hebben, worden in het bestemmingsplan vastgelegd. De Rijksmonumenten die in het plangebied aanwezig zijn, worden rechtstreeks door de Monumentenwet beschermd. De karakteristieke gebouwen staan aangegeven op kaart in bijlage 2.

Ook voor de woongebieden buiten de historische dorpskern wordt in principe een conserverende regeling opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke en natuurlijke waarden van de woonomgeving (bosrijke omgeving en liggen tegen het duin). Op een paar locaties zijn nieuwe ontwikkelingen (inbreiding en herstructurering) voorzien. Hier wordt in de volgende paragrafen verder op ingegaan.

## 3. 2. Wonen

### 3.2.1. Bestaande situatie

#### ***Woningvoorraad***

Op 1 januari 2011 staan 1.143 mensen ingeschreven bij de gemeente, verdeeld over 533 woningen (cijfers gemeente Vlieland). Ongeveer 35% van het aantal wooneenheden zijn huurwoningen en zijn in eigendom van de gemeente Vlieland. In 2008 staan gemiddeld 126 mensen ingeschreven bij de gemeente Vlieland voor een huurwoning. Ingeschat wordt dat hiervan 40 mensen zeer actief op zoek zijn en een sociale en/of economische binding hebben met het eiland. Door de hoge druk op de woningmarkt zijn de koopwoningen de afgelopen tien jaar behoorlijk in prijs gestegen, waardoor deze onbereikbaar zijn voor lokale bewoners. Ondanks een afname van het aantal arbeidsplaatsen blijft de vraag naar woningen groter dan het aanbod.

	1995	2000	2010
arbeidsplaatsen	440	600	464
woningen	473	512	553
inwoners	1119	1201	1160
woningbezetting	2.3	2.3	2.3

(Bron: CBS en provincie Fryslân, Beleidsinformatie, Cartografie en Vormgeving en Centrum voor Werk en Inkomen)

### ***Wonen en nevenfuncties***

Met name in de oude dorpskern wordt het wonen gecombineerd met andere functies, zoals bedrijvigheid of een beroep aan huis. Ook in de planmatige dorpsuitbreidingen komen woningen voor waarin een appartement ten behoeve van verblijfsrecreatie is gevestigd.

### ***Kleinschalige detailhandel***

Kleinschalige detailhandel kan worden gecombineerd met de woonfunctie door bijvoorbeeld de verkoop van streekproducten in een beperkte ruimte bij de woning. Dit betreft een wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

### ***Bed & Breakfast***

Omdat in Nederland verblijfsrecreatie in zogenaamde "Bed & Breakfast" (B&B) sterk in opkomst is, heeft de Stichting Bed & Breakfast Nederland (BBN) een notitie geschreven waarin zij gemeenten adviseren hoe voor deze kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie een goede regeling te treffen. Als eerste is de definitie van het begrip "Bed & Breakfast" omschreven. Vervolgens worden richtlijnen gegeven ten aanzien van de schaal van de voorziening en wordt aangegeven op wat voor manier een B&B kan worden geregeld.

De definitie van een B&B luidt als volgt:

*'B&B is een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een B&B is gevestigd in een woonhuis of bijhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.'*

Een B&B is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie die tot de kleinschalige verblijfsrecreatie gerekend wordt en vaak voorkomt als een nevenfunctie naast het wonen of een agrarische functie. Een B&B is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een pension, hotel of horecagelegenheid en is niet openbaar. Een B&B is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving evenals de kans op onevenredige toename van de parkeerdruk te verwaarlozen is. Het omslagpunt (tussen een kleinschalige B&B en een grootschalige verblijfsaccommodatie zoals een pension of hotel) ligt bij 7 kamers. Daarnaast is het begrip 'kortdurend verblijf' opgenomen om duidelijk te maken dat het niet gaat om bijvoorbeeld wonen of seizoensrecreatie.

Onder een B&B voorziening wordt dus niet verstaan: overnachtingen die noodzakelijk zijn in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden.

***Knelpunten: druk op de woningmarkt***

De druk op de woningmarkt ontstaat dus overwegend door te weinig woningen om allen die economisch aan Vlieland zijn gebonden, te kunnen huisvesten.

***Zoeken naar ruimte in de woningvoorraad***

In het bijzonder wordt de permanente woonfunctie in het centrumgebied (Dorpsstraat) gekoesterd om een leefbare en vitale kern te behouden en om aan de algehele woningvraag te kunnen blijven voldoen.

Daarnaast is het van belang dat de woningvoorraad wordt uitgebreid en aangepast om de urgente woningnood en kwaliteitsachterstanden in de voorraad aan te kunnen pakken. Oplossingen hiervoor liggen in het beheer en gebruik van de bestaande woningvoorraad, herstructurering en in het ontwikkelen van inbreidingslocaties in de dorpskern. Met efficiënt en zuinig ruimtegebruik in de woningbouwsector, wordt een duurzame ontwikkeling voorgestaan.

De bestaande woningvoorraad kan beter worden benut door recreatieve bewoning ("tweede woning" voor personen van buiten Vlieland) in het dorp verder terug te dringen. Het beleid op dit punt wordt onverkort gecontinueerd.

Daarnaast kan de gemeente strengere eisen stellen aan nieuwkomers op het gebied van sociale en economische binding. De nieuwe Huisvestingswet moet wat dit betreft een oplossing bieden. Nieuwe woningen komen onder voorwaarden ten goede aan mensen met een sociaal-economische binding met Vlieland (waaronder ook tijdelijk personeel).

***Inbreiding en herstructurering***

Bij het dorp zijn in principe geen mogelijkheden voor uitbreiding. Oplossingen moeten dan ook worden gezocht binnen de bestaande ruimtelijke structuur, bijvoorbeeld in de vorm van inbreiding en herstructurering. Bij inbreiding worden open ruimten tussen de bestaande bebouwing aangewend voor één of meerdere nieuwe woningen, bij herstructurering wordt bestaande bebouwing (gedeeltelijk) vervangen door nieuwe woningen.

Aan de Willem de Vlaminghweg bevindt zich een aantal mogelijke inbreidingslocaties.

Op een aantal plekken aan deze straat kan een oude woning worden vervangen door één of meerdere woonhuizen, of kan tussen de bestaande woningen een nieuwe woning worden gebouwd. Concreet gaat het om de percelen Willem de Vlaminghweg 17, 25-27, 37-41 en 53.

Ook bevinden zich aan de Willem de Vlaminghweg een aantal herstructureeringslocaties, zoals de voormalige Nuon-locatie en de directe omgeving.

Op termijn zou ook de schoollocatie tussen Nieuwestraat en Willem de Vlaminghweg in aanmerking kunnen komen voor woningbouw.



Tot slot komt een aantal verouderde woningen aan de Middenweg en de Willem de Vlaminghweg in aanmerking voor herstructurering. Dit zal door de woningbouwcorporatie worden uitgevoerd.

### 3.2.2. Planuitgangspunten wonen

- Behoud en versterking van het woon- en leefklimaat, waarbij de kleinschaligheid van de dorpskern behouden blijft, is de centrale doelstelling ten aanzien van wonen. In veel gevallen zal de bestaande situatie dan ook worden vastgelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen, zowel perceelsgebonden als voor grotere inbreidings- of herstructureringslocaties, moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische of landschappelijke waarden van de woonomgeving. Dit geldt met name binnen het Beschermd dorpsgezicht.
- Een nieuwbouwlocatie wordt mogelijk gemaakt op het perceel Drift-Dennenlaan. Op deze locatie lag in het verleden een bouwmogelijkheid. Omdat er geen belangstelling was voor deze kavel is deze uit het bestemmingsplannen Dennenlaan Noord en Zuid gehaald en is in 2003 opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied. Nu is er belangstelling en gezien de schaarste aan bouwmogelijkheden, wil de gemeente deze kavel uitgeven. Aan de grondverkoop zal een kettingbeding worden gekoppeld om de woning alleen te mogen verkopen aan mensen die sociaal of economisch gebonden zijn aan Vlieland.
- In het dorp komen diverse soorten woonbebouwing voor, waarin een aantal verschillende woningtypen zijn te onderscheiden. Er zijn dan ook vier verschillende woonbestemmingen opgenomen, zodat zoveel mogelijk recht gedaan kan worden aan de verschillende verschijningsvormen van de woonbebouwing. De verschillende woonbestemmingen worden beschreven in hoofdstuk 6 (toelichting op de bestemmingen).
- In één woonhuis kunnen meerdere wooneenheden voorkomen. Dit betekent dat er ook appartementen binnen één woning mogelijk zijn.
- Het bestaande 'tweede woning'-gebruik zal worden tegengegaan door deze woningen tijdelijk als recreatief te bestemmen. Op het moment dat de woning permanent wordt bewoond, vervalt deze tijdelijke bestemming.
- De herstructurerings- en inbreidingslocaties zijn met een wijzigingsbevoegdheid aangegeven. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk de bestaande bebouwing (verschillende bestemmingen) te vervangen door woningen. De locaties staan aangegeven op de verbeelding (wro zone 2).
- Nieuw is dat in de regels voor de verschillende woonbestemmingen ook voorwaarden zijn gesteld ten aanzien van het gebruik.

Binnen de woonfunctie is recreatief medegebruik in een beperkt aantal gevallen toegestaan, onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de (permanente) woonfunctie, de bestaande woningvoorraad en de kwaliteit van de woonomgeving. Onder recreatief medegebruik wordt dan alleen Bed & Breakfast verstaan. Ten aanzien van (het toestaan van) verblijfsrecreatie in de vorm van B&B bij de woonfunctie, is een afwijking van de gebruiksregels opgenomen, die is toegespitst op de situatie voor Vlieland.

Binnen het hoofdgebouw kan tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> een B&B worden gerealiseerd, waarbinnen maximaal 6 slaappleaatsen zijn toegestaan. Ook moet een nieuwe B&B passen in het aantal bedden in de totale beddenboekhouding die voor het eiland geldt. Op deze manier kan recht worden gedaan aan de functionele voorwaarden ten aanzien van verblijfsrecreatie en aan de ruimtelijke kaders: in een groot deel van het dorp zijn ook de mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen beperkt (zoals bijvoorbeeld binnen de open erfzone).

- Ook andere functies zoals bedrijvigheid of detailhandel, zijn in ondergeschikte vorm bij de woonbestemming mogelijk gemaakt. Om het ondergeschikte karakter te waarborgen, worden in de regels specifieke gebruiksvoorwaarden opgesteld.
- Voor alle verschillende woonbestemmingen is dezelfde gemeentelijke bijgebouwenregeling van toepassing.
- Voor zover deze voorwaarden ten aanzien van gebruik niet in het bestemmingsplan zijn te regelen, is de gemeentelijke Huisvestigingsverordening van toepassing.

### **3. 3. Werken en bedrijvigheid**

#### **3.3.1. Bestaande situatie**

Qua werkgelegenheid is het eiland door de jaren heen ook aan veranderingen onderhevig geweest. Tot en met het eerste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw bestonden de middelen van bestaan vrijwel geheel uit zeegebonden beroepen en het onderhoud aan het eiland door Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer. Vanaf het begin van de jaren vijftig kwam geleidelijk het toerisme opzetten. Activiteiten als Defensie kwamen in deze periode ook naar het eiland. De afgelopen tien jaar is de trend te zien van een schaalvergroting van de bedrijvigheid op de wal. Defensie, Rijkswaterstaat en Nuon zijn (grotendeels) niet meer actief op Vlieland.

Door deze ontwikkeling vindt inmiddels 77% van de bewoners werk in de commerciële dienstverlening, die sterk gekoppeld is aan de recreatiesector. De overige werkgelegenheid vindt plaats in het openbaar bestuur en overheidsdiensten, het onderwijs en de gezondheidssector (Werkgelegenheidsregister Friesland, 2006).

De ontwikkeling van de werkgelegenheid in de commerciële dienstverlening c.q. recreatieve sector is als percentage van de totale werkgelegenheid de afgelopen twintig jaar gestegen. Hierdoor ontstaat steeds meer een monocultuur binnen de werkgelegenheid.

De bedrijvigheid op Vlieland komt, naast het bedrijventerrein, ook voor in de dorpskern. Hier zijn vooral individuele bedrijven gevestigd. De bedrijven in de dorpskern zijn veelal gericht op de recreatieve sector.

In het dorp wordt bij de meeste bedrijven ook gewoond, al dan niet in meerdere woningen of wooneenheden.

### 3.3.2. Planuitgangspunten werken en bedrijvigheid

- In het bestemmingsplan worden de bestaande bedrijfsfuncties vastgelegd. Wonen bij het bedrijf is toegestaan, indien dit niet het geval is wordt dit op de plankaart aangeduid. Omdat een aantal bedrijfswoningen voor personeel 'van buiten het eiland' worden gebruikt, zijn bij een bedrijfsfunctie waar wonen is toegestaan meerdere wooneenheden mogelijk.
- Voor zover het binnen de bestemmingsplanregeling mogelijk is, wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke afstemming ten opzichte van het omringende woongebied. Er worden in de dorpskern dan ook alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Ook aan de plaatsing van de bebouwing en aan het gebruik worden voorwaarden gesteld. Voor zover deze zaken niet in het bestemmingsplan zijn te regelen, is de milieuwetgeving van toepassing.
- Bij het beëindigen van de bedrijfsfunctie, is het mogelijk de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

## 3. 4. Recreatie en toerisme

### 3.4.1. Bestaande situatie

Recreatie en toerisme is de belangrijkste sector voor de werkgelegenheid, maar heeft ook ruimtelijk veel impact. Gemiddeld wordt Vlieland door ongeveer 160.000 bezoekers bezocht, met een piek in juli en augustus. De aanwezigheid van de toeristen heeft invloed op het wonen op het eiland, de bedrijvigheid en de voorzieningen.

In de kom bestaat het aanbod van verblijfsrecreatieve voorzieningen uit appartementen, groepsaccommodaties, hotels, restaurants en dagrecreatieve voorzieningen als het midgetgolfterrein, bezoekerscentrum, etc.

### 3.4.2. Planuitgangspunten recreatie en toerisme

- In de afgelopen periode is ingezet op een kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatieve voorzieningenaanbod en accommodaties.

- Het verbeteren en uitbreiden van het recreatieve aanbod wordt mogelijk gemaakt door:  
Bestaande verblijfsrecreatie wordt als zodanig bestemd, waarbij mogelijk ruimte wordt gegeven voor uitbreiding onder de voorwaarde van kwaliteitsverbetering. Onder de recreatieve bestemming vallen de groepsaccommodaties en de dagrecreatieve terreinen, zoals het mid-getgolfterrein.
- Hotels en restaurants worden bestemd als 'Horeca'. In de paragraaf 'Voorzieningen' wordt hier op ingegaan. Voor horeca geldt een specifieke regeling.
- Musea en het bezoekerscentrum worden bestemd als 'Cultuur en ontspanning'. In de paragraaf 'Voorzieningen' wordt hier op ingegaan.

### 3. 5. Voorzieningen

#### 3.5.1. Bestaande situatie

In het dorp bevinden zich diverse voorzieningen (scholen, winkels, dienstverlening, sociaal-medische voorzieningen, etc.), zowel voor de bewoners als voor de toeristen.

In het dorp wordt gezocht naar de mogelijkheden voor het realiseren van een netwerkschool; vanuit de structuurvisie geldt hiervoor een positieve benadering. Bij een netwerkschool wordt een koppeling gemaakt tussen de basisschool en het Voorbereidend Middelbaar Beroepsonderwijs. De haalbaarheid en de pedagogische voordelen worden onderzocht. De locatie waar de netwerkschool kan worden gerealiseerd, ligt ten westen van de woonbebouwing aan de Esdoornlaan en de Meidoornlaan.

Bedrijven in de detailhandel en de horeca zijn met name gericht op toeristen. Detailhandel en horeca zijn geconcentreerd in de historische dorpskern.

#### ***(Dag)recreatieve voorzieningen***

De gemeente streeft ernaar het dagrecreatieve aanbod, zoals winkels en horeca, te concentreren in de oude kern van het dorp, specifiek het oostelijk deel van de Dorpsstraat.

Op deze manier kan worden gezorgd dat uitbreiding van het aantal voorzieningen niet ten koste gaat van de woonfunctie in de Dorpsstraat, met name wat betreft het westelijk, 'stille' gedeelte van deze straat.

De gemeente heeft dan ook een maximum gebonden aan het aantal bedrijven, horecagelegenheden en winkels dat zich in de Dorpsstraat kan vestigen. In het vorige bestemmingsplan was dit geregeld in een zogenaamd functie-eenhedenstelsel. Binnen dit systeem was uitwisseling van functies zoals detailhandel en horeca wél mogelijk, maar uitbreiding niet. In het voorliggende bestemmingsplan is dit systeem vertaald in een detailhandel- en horecaregeling die past in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

### 3.5.2. Planuitgangspunten voorzieningen

- Ook ten aanzien van de voorzieningen geldt dat in principe de bestaande situatie wordt vastgelegd. De verschillende functies zijn dan ook als zodanig vastgelegd (winkels als 'Detailhandel', horeca binnen de bestemming 'Horeca', etc.). Nieuwe ontwikkelingen zullen met name binnen de bestaande bebouwing een plek moeten vinden. Functioneel gezien wordt enige uitbreidingsruimte geboden, maar binnen de ruimtelijke kaders van het dorp en de natuurlijke en cultuurhistorische waarden in en om het dorp.
- Binnen het bestemmingsplan Vlieland Kom is gebruik gemaakt van een detailhandel en horeca regeling. De regeling heeft betrekking op twee gebieden. Er wordt onderscheid gemaakt in het rustige deel van de Dorpsstraat (de westzijde) en het drukke gedeelte (de oostzijde). Voor ieder gebied geldt dat een maximum aantal voorzieningen is toegestaan. Binnen dit gebied zijn verschillende functies (wonen, detailhandel en horeca) uitwisselbaar, zonder dat maximale vastgesteld aantal in de regels kan worden uitgebreid. Bestaande bedrijven mogen niet uitbreiden, nieuwvestiging is tot het maximale aantal toegestaan. Op deze manier kan nieuwvestiging van nieuwe functies niet ten koste gaan van de woonfunctie. Het is niet mogelijk om een bestaande horeca- of detailhandelsvestigingen uit te breiden naar bijvoorbeeld het naastgelegen pand. Dit zou namelijk ten koste gaan van het aantal woningen binnen het gebied waarvoor een maximum aantal voorzieningen geldt. Deze gebieden staan weergegeven op verbeelding (wro zone 6).
- In de gehele Dorpsstraat is het mogelijk om op ondergeschikte schaal detailhandel of bedrijvigheid aan huis toe te staan. Te denken valt aan de verkoop van streekproducten. Hierbij geldt een maximum: het aantal 'winkels aan huis' mag in totaal niet meer dan drie bedragen. Daarnaast is er per winkel een maximum vloeroppervlak van 20 m<sup>2</sup> toegestaan. Het gebied waar deze regeling voor geldt, is op de verbeelding aangegeven (wro zone 7)).
- De locatie voor de netwerkschool aan de Rozebottelweg wordt bestemd als 'Maatschappelijk'. Het aangrenzende gebied kan met een wijzigingsprocedure bestemd worden als 'Maatschappelijk'.
- Aan de Boslaan ligt het woon-/zorgcentrum, De Uiterdonk. Dit woongebouw voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Daarom wordt dit gebouw in de nabije toekomst vervangen door nieuwbouw, waarbij mogelijk ook aanverwante sociaal-medische functies een plek krijgen. Het verzorgingshuis wordt bestemd als 'Maatschappelijk' en een uitbreiding van het bouwvlak is met een wijzigingsprocedure mogelijk.

## **4. RUIMTELIJKE KWALITEIT**

### **4. 1. Inleiding**

In het dorp Oost-Vlieland is, met name in en om de Dorpsstraat, het oude karakter van het dorp nog goed herkenbaar. De ruimtelijke en cultuurhistorische waarden zijn voor een deel vastgelegd in (de aanwijzing van) het Beschermd dorpsgezicht en in de Welstandsnota. Daarnaast moet ook in het bestemmingsplan een goede regeling worden opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit (of beeldkwaliteit) van het dorp in stand te houden. In dit hoofdstuk worden de elementen die de beeldkwaliteit bepalen toegelicht.

### **4. 2. Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur van het dorp en dan met name het Beschermd dorpsgezicht, kenmerkt zich door de lintvormige bebouwingsstructuur met diepe achtertuinten naar de Wadkust en de duinen. De hoofdzakelijk onbebouwde achtertuinten langs de Wadkust vormen de overgang van het onbebouwde naar het bebouwde gebied.

Bepalend in het bebouwingspatroon is de aaneengesloten en over de (vrijwel) gehele lengte in één rooilijn gerealiseerde bebouwing aan de Dorpsstraat, afgewisseld met de loodrecht daarop gesitueerde "gloppen" (een soort stegen). De panden zijn gericht op de Dorpsstraat en bestaan voor het merendeel uit één bouwlaag met kap, soms met een tweede laag onder de lijst- of topgevel.

Daarnaast wordt de bebouwing gekarakteriseerd door een eigen en herkenbare individualiteit, die met name tot uitdrukking komt in de maatvoering, de kapvorm en de indeling van de gevel. Voorts kenmerkt de bebouwing zich in het algemeen door een vrij smalle gevelbreedte, met name in relatie tot de diepte van het hoofdgebouw.

Kenmerkend voor het ruimtelijk beeld van het Beschermd dorpsgezicht is ook de toepassing van gebakken materialen (dakpannen, gevelstenen, e.d.) en de kleuren groen en wit voor het schilderwerk.

Het gebied aan de voet van de duinen (het Kerkplein) heeft geen structurele binding met de bebouwing langs de Dorpsstraat, maar wordt gekenmerkt door de monumentale, kruisvormige kerk uit 1647 en het langgerekte 17<sup>e</sup> eeuwse Armhuis met bijbehorende terreinen. De lintvormige bebouwing aan de Dorpsstraat wordt ondersteund door een dubbele rij bomen (iepen en linden) die het straatprofiel in drie banen verdeelt. De inrichting van de openbare ruimte (plaveisel en straatmeubilair) wordt gekenmerkt door de eenvoud van materiaaltoepassing.

Van de bebouwing in het beschermde dorpsgezicht kan een groot deel als karakteristiek worden aangemerkt. Een kleine veertig beeldbepalende panden is aangewezen als monument (zie bijlage 3 bij toelichting). Daarnaast komen er ook nog karakteristieke panden (beeldbepalende panden zonder monumentale status) voor, deze zijn op de plankaart aangegeven en staan weergegeven in bijlage 2.

#### 4. 3. Beschermd dorpsgezicht

Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan Vlieland Kom is de regeling voor het Beschermd dorpsgezicht. De waarden en kwaliteiten van het Beschermd dorpsgezicht worden beschermd (en waar nodig versterkt) door het leggen van een dubbelbestemming.

In deze paragraaf worden de specifieke waarden van het Beschermd dorpsgezicht beschreven. Er wordt aangesloten bij de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Oost-Vlieland bebouwde kom (1998)".

- Het beleid is gericht op het handhaven en (waarmogelijk) versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen, het behoud van karakteristieke bebouwing en panden en de karakteristieke inrichting van waardevolle openbare ruimten, zoals de Dorpsstraat, het Kerkplein en een aantal cultuurhistorisch waardevolle straatjes en gloppen.
- De structuurbepalende functie van het groen (zowel openbaar als privé) 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. Dit gebied is op de kaart aangeduid als 'open erfzone'. Om de openheid hier te waarborgen, worden restricties gelegd op de plaatsing van bijgebouwen. In de open erfzone mogen geen bijgebouwen worden opgericht.
- Tevens dienen het begraafplaats en de tuin achter het Armenhuis, die respectievelijk de kerk en het Armenhuis 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.
- Het gebruik van structuurbepalende materialen en kleuren zal bij de inrichting van de openbare ruimte worden nagestreefd. Dit laatste zal worden nagestreefd middels het welstandstoezicht. In de Welstandsnota zijn de bovenstaande voorwaarden vertaald in specifieke, uitgebreide en nauwkeurige welstandseisen voor de historische dorpskern. In de Welstandsnota is dit gedeelte van het dorp beschreven in deelgebied 1: Beschermd dorpsgezicht.

## 5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

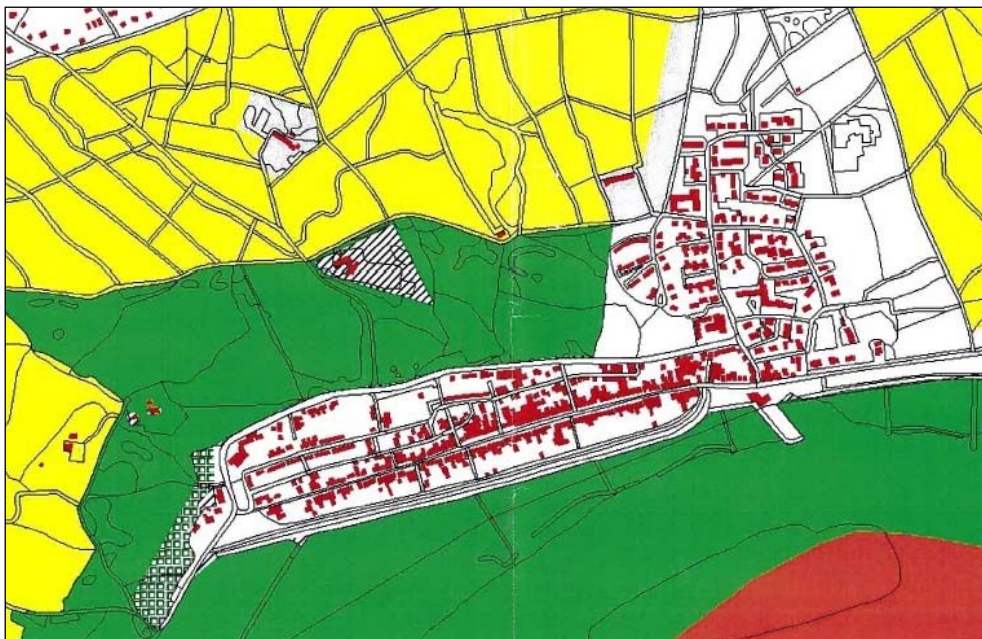
Het bestemmingsplan Vlieland Kom is in hoofdzaak een conserverend plan. Uitzondering is een aantal ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing, om precies te zijn de inbreidingslocaties langs de Willem de Vlaminghweg en de herstructureringslocaties (voormalige Nuon-centrale en Uiterton).

### 5. 1. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

Bij gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of als Natura 2000-gebied in de zin van de *Natuurbeschermingswet*. Deze wet regelt de bescherming van de (voormalige) Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden: de Natura 2000-gebieden. De bedoeling van Natura 2000 is de realisatie van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa.



Figuur 2. Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn)

In de figuur 2 zijn de Natura 2000-gebieden rond het dorp aangegeven. De groene gebieden omvatten de (voormalige) Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. De gele gebieden zijn Habitatrichtlijngebieden. Het plangebied grenst aan of bevindt zich in de nabijheid van verschillende Natura 2000-gebieden (de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijngebieden Noordzeekustzone, Waddenzee en Duinen Vlieland).



De locatie 'Vliehorst' en het natuurgebied tussen de Willem de Vlaminghweg en Duinwijk behoren tot de EHS. De EHS is als groen gebied op figuur 3 aangegeven.



Figuur 3. EHS-gebieden rond het dorp

### Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten (die in de wet zijn aangewezen) niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hopen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is afwijking van deze verbodsbepalingen mogelijk. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn, geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld.

### Situatie in het plangebied

Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. Inbreiding en herstructurering vindt plaats binnen de bestaande bebouwde omgeving en er is in principe geen sprake van nieuwe ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de omringende natuurgebieden.

Voor een nieuwbouwlocatie tussen Drift en Dennenlaan <sup>1)</sup> en de Brede School <sup>2)</sup> is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

<sup>1)</sup> Een ecologische beoordeling van de mogelijkheden tot de realisatie van woningbouw op een bouwkaavel aan de Dennenlaan, Vlieland. P.J. Zumkehr.

Er worden geen problemen verwacht op het vlak van mogelijke aantasting van de waarden van de omringende natuurgebieden en de in het plangebied voorkomende planten- en diersoorten.

## 5. 2. Archeologie

In september 2007 zijn de uitgangspunten uit het verdrag van Malta geëffectueerd met de inwerkingtreding van de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz). Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet 1988*. Hierin wordt onder andere geregeld dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Via een bestemmingsplan(wijziging) of omgevingsvergunning is de archeologie toets verankerd in het traject van ruimtelijke planvorming.

De bekende en de te verwachten archeologische waarden in Friesland zijn inzichtelijk gemaakt op de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra van de provincie; de FAMKE. Op basis van deze kaart kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch zullen worden beschermd.

### **Situatie in het plangebied**

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. Op het gebied van archeologie zijn er dan ook geen belemmeringen. Er wordt binnen het bestemmingsplan alleen op perceelsniveau ruimte geboden voor ontwikkeling, daarbuiten niet.

De FAMKE geeft voor zowel de periode Steentijd - Bronstijd als de periode IJzertijd - Middeleeuwen aan dat er geen onderzoek noodzakelijk is, vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde.

Voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen geeft de FAMKE het advies "bepalen dorpskern". Dit betreft de oude dorpskern, die ook is vastgelegd binnen het Beschermd dorpsgezicht. Voor dit gebied geldt een beschermende archeologische regeling.

## 5. 3. Water

### **Watertoets**

In navolging van de voorstellen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw, streven gemeenten en waterschappen er naar om water medesturend te maken bij ruimtelijke plannen en stedenbouwkundige ontwikkelingen, om zo het waterbeheer meer duurzaam te maken. Dit vereist een goede samenwerking tussen gemeenten en waterschappen.

Daartoe is de *Bestuurlijke notitie Watertoets* en de bijbehorende *Handreiking Watertoets (oktober 2001)* opgesteld, waarin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen.

---

<sup>2)</sup> P.J.Zumkehr, Een ecologische analyse van de effecten van de bouw van een brede school in een bosperceel op Vlieland op de beschermde natuurwaarden.

Het waterschap adviseert de gemeente over de locatiekeuze en de inrichting van ruimtelijke plannen via het instrument van de watertoets.

### **Watersysteemanalyse**

In de bebouwde kom van Vlieland komt geen oppervlaktewater voor. Evenmin zijn er middelen die een actieve sturing van de grondwaterstand mogelijk maken.

Bij de reconstructie van de Dorpsstraat in 2004 is in de straat een drain aangelegd, die met name in het westelijk deel van de Dorpsstraat de grondwaterstand in de straat op een aanvaardbaar niveau houdt. Het opgevangen water wordt, samen met het regenwater van de daken, door een gescheiden hemelwaterafvoer rechtstreeks naar de Waddenzee afgevoerd. Bij de vaststelling van de opgave voor stedelijk waterbeheer voor Vlieland is een aantal knelpunten in de bebouwde kom vastgesteld. Het gaat om grondwateroverlast in het lage noordoostelijke deel van de nieuwe dorpsuitbreiding (uiteinde Lutinelaan, Gangboord, Drift), en de westzijde van het oude dorp. Daarnaast blijft na hevige regenval soms water op het voetpad onder de dijk en de aangrenzende achtertuinen staan. In het 3e gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), dat in februari 2009 is vastgesteld, worden onderzoek en/of maatregelen voor deze problemen aangekondigd.

### **Riolering**

Het rioelstelsel in het dorp bestaat deels uit een gescheiden, deels uit een gemengd systeem. Regenwater van bestrate oppervlakten wordt maar in beperkte mate naar het vuilwaterriool afgevoerd. Het huidige beleid van de gemeente Vlieland ten aanzien van afvalwater bij nieuwbouw is gericht op het gescheiden inzamelen van stedelijk afvalwater en overtollig regenwater. Hiertoe wordt, met uitzondering van kleine inbreidingen, in principe een gescheiden stelsel aangelegd bij nieuwbouw.

Bij de vaststelling van de opgave voor stedelijk waterbeheer is aangekondigd dat bij een aantal woningen in de Lutinelaan het hemelwater nog zal worden afgekoppeld. Overigens is het aandeel ingezameld hemelwater ten opzichte van vuilwater op Vlieland al erg laag in verhouding tot landelijke cijfers.

Bij de aanleg of vervanging van riolering bij bestaande bouw zullen gemengde stelsels, daar waar mogelijk, zoveel mogelijk worden omgebouwd naar een (verbeterd) gescheiden stelsel. Daarbij zal er op worden gelet dat de grondwatersituatie bij het eventueel infiltreren van overtollig regenwater niet verslechtert.

In de gebieden waar periodiek van grondwateroverlast sprake is, zullen geen voorzieningen worden aangebracht om ingezameld hemelwater in de ondiepe ondergrond te infiltreren, om te voorkomen dat de grondwateroverlast zou worden vergroot.

### **Dijkring**

Het dijkkringgebied is aangewezen op basis van de Waterwet. De dijkkring heeft twee belangrijke ruimtelijke consequenties.

Ten eerste geldt voor de bebouwing buiten de dijkkring niet dezelfde gegarandeerde wettelijke veiligheid van een overstromingskans van 1 : 2000 per jaar.

Ten tweede zijn de bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden buiten de dijkkring beperkt vanuit veiligheidsoverwegingen. Zo gelden buiten het dijkkringgebied ook beperkingen aan de ontwikkeling van bestaande functies (gedacht wordt aan een maximale ontwikkelingsruimte van 10%). Het gebied tussen de Willem de Vlaminghweg, Waddendijk, Postweg en Lutinelaan valt binnen het dijkkringgebied. De Havenweg valt buiten de dijkkring.

De wettelijk bepaalde dijkkring is op Vlieland nog niet vastgelegd in een legger. In de zone waarin de dijkkring in de legger wordt vastgelegd, kunnen beperkingen vanuit de waterkering worden gesteld. Voor Vlieland wordt bekeken of de dijkkring kan worden uitgebreid. Dit kan betekenen dat het gedeelte van de dijkkring, dat nu ten noorden van de W. de Vlaminghweg loopt, tot aan Vlierijck komt te vervallen. In dat geval zal een nieuw tracé van de dijkkring door het nieuwe deel van het dorp naar de Kampweg komen te lopen.

## **5. 4. Milieu**

### **5.4.1. Milieuzonering**

Het merendeel van de bedrijven kunnen volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009), onder categorie 1 of 2 worden gerangschikt. Dergelijke bedrijven zijn niet milieubelastend en passen dan ook binnen een woonomgeving.

Op een aantal plekken aan de Willem de Vlaminghweg en de Dorpsstraat komt tussen de woonbebouwing ook bedrijvigheid voor, waaronder ook horeca en detailhandel. Gelet op het feit dat hier sprake is van een gemengd gebied, een bestaande situatie en een soort bedrijvigheid die in omvang en functie passend is in een dorpscentrum, is er sprake van een planologisch en milieutechnisch passende situatie.

### **5.4.2. Geluid**

Per 1 januari 2007 is de herziene *Wet geluidhinder* (Wgh) in werking getreden. Op grond van deze wet hebben alle wegen een geluidzone, met uitzondering van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied. De nieuwe dosismaat is  $L_{den}$ , een gemiddelde op basis van dag-, avond- en nachtperiode, uitgedrukt in dB.

In de nieuwe Wet geluidhinder is de verplichting opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan de geldende grenswaarden in acht dienen te worden genomen. De voorkeursgrenswaarde is 48 dB; de maximale grenswaarden voor buitenstedelijk en binnenstedelijk gebied zijn respectievelijk 53 en 63 dB.

Overigens heeft de herziening van de Wgh ook als gevolg dat, indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, de gemeente zelf een hogere waarde dient vast te stellen (vóór of gelijktijdig met de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan). Hiervoor zal dan een formele Awb-procedure moeten worden doorlopen.

Voor alle wegen in het dorp geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur; deze wegen zijn derhalve niet zoneplichtig en er hoeft dus geen rekening gehouden te worden gehouden met (planologische) geluidsbeperkende regelingen en maatregelen.

Voor dié situaties waarbij nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk zijn binnen een geluidszone van wegen, zal akoestisch onderzoek moeten worden verricht. Bij de ontwikkelingen die het bestemmingsplan biedt (inbreidings- en herstructureringslocaties) is dit niet noodzakelijk.

#### 5.4.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de *Wet milieubeheer* en vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (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 betekenende 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.

### ***Situatie in het plangebied***

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast.

De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan via de wijzigingsbevoegdheden biedt (inbreidings- en herstructureringslocaties, de brede school), blijven binnen de hierboven aangegeven grenswaarden. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van *luchtkwaliteit* geen belemmeringen te verwachten.

#### 5.4.4. Externe veiligheid

Bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, kunnen risico's veroorzaken voor hun directe omgeving. Deze risico's, buiten de grenzen van het eigen bedrijfsterrein, worden aangeduid als externe veiligheidsrisico's en kunnen worden veroorzaakt door het ongewenst vrijkomen van brandbare of giftige stoffen. De regeling ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi, 2004). Op grond van dit Besluit en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en kwetsbare functies. Deze normen moeten bij zowel beschikkingen (milieuvergunningen) op grond van de Wet milieubeheer (Wm) als bij besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen, in acht worden genomen.

Binnen het plangebied (of in de directe omgeving daarvan) bevinden zich geen bedrijven of inrichtingen die onder de werking van de Bevi vallen. Er is dan ook geen sprake van risicovolle situaties. Bovendien vindt in of nabij het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen.

#### 5.4.5. Bodem

Bij nieuwe ruimtelijke plannen en ontwikkelingen is het van belang de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken. Voorkomen dient te worden dat gebouwd wordt op verontreinigde grond, om schade aan of gevaar voor de volksgezondheid te voorkomen. Het wettelijk kader ten aanzien van de bodemkwaliteit is vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

De gemeente Vlieland heeft zijn bodemkwaliteitskaart en het bijbehorende bodembeheerplan in 2007 vastgesteld. In de "oude dorpskern" zijn sterk verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. Door de aanwezigheid van bodemvreemde materialen en de eeuwenlange antropogene invloeden is deze historische bodemverontreiniging veroorzaakt. Grondverzet wordt gereguleerd door middel van het grondstromenplan Vlieland.

Vanwege het gehalte aan zware metalen (boven de interventiewaarde) wordt een negatief gebruiksadvies gegeven voor het verbouwen van diverse bladgroenten uit de (moes)tuin.

Het voorliggende bestemmingsplan is overwegend conserverend van aard en maakt buiten de inbreidings- en herstructureringsgebieden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Nader onderzoek naar de gesteldheid van de bodem is voor het grootste deel van het plangebied dan ook niet nodig.

Dit staat overigens los van het vereiste van een bodemonderzoek voor vergunningplichtige bouwwerkzaamheden ingevolge de bouwverordening, waaronder de inbreidings- en herstructureringslocaties.

## 6. PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Plansystematiek

Het voorliggende bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied Vlieland Kom. Voor het bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het wettelijk kader. Het bebouwen en het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan; dit wordt gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

#### ***SVBP 2008 en Nieuwe Wet ruimtelijke ordening***

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 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - wordt per 1 januari 2010 verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd. Deze versie voldoet aan de eisen uit het Bro. 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.

#### ***Wet Algemene Bepalingen omgevingsrecht (Wabo).***

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Doel van de Wabo is een eenvoudiger en snellere vergunningverlening en een betere dienstverlening door de overheid op het terrein van bouwen, ruimte en milieu. De Wabo introduceert hiervoor de omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan wordt de terminologie van de Wabo gehanteerd. Dit betekent dat ontheffingen afwijkingen worden genoemd en bijvoorbeeld de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden, het aanleggen van werken de aanlegvergunning vervangt.



## **6. 2. Algemene bepalingen die betrekking hebben op wonen**

**De volgende bepalingen gelden binnen meerdere bestemmingen en worden daarom apart benoemd.**

### **Wonen binnen overige bestemmingen**

Binnen alle niet-woonbestemmingen geldt het uitgangspunt dat bij de bedrijvigheid of de voorzieningen gewoond mag worden, tenzij anders is aangegeven. In die gevallen wordt ter plaatse niet gewoond. Die feitelijke situatie is in het plan vastgelegd.

### **Huisvesting werknemers**

De definitie van wonen in de regels bij het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de huisvesting van werknemers mogelijk te maken.

Overal waar wonen is toegestaan, is het ook toegestaan om (tijdelijk) werknemers te vestigen.

## **6. 3. Toelichting op de bestemmingen**

### **Bedrijf**

Zware milieuhinderlijke bedrijvigheid bevindt zich niet in de dorpskern van Oost-Vlieland. Alle bestaande bedrijvigheid in het dorp is zo nauwkeurig mogelijk overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd om milieuhygiënische problemen in de toekomst te voorkomen. Om toch in te kunnen spelen op de veranderende vraag vanuit het bedrijfsleven, is in de vorm van een afwijking de mogelijkheid geboden andere soorten bedrijven toe te staan, mits deze van een vergelijkbare milieucategorie zijn: maximaal categorie 1 en 2 (Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009).

Tevens is de mogelijkheid geboden om tijdelijk personeel binnen de bestaande bebouwing te huisvesten om zodoende de problematiek van huisvesting op te lossen en daarmee het verkrijgen van tijdelijk personeel te vergemakkelijken. Bij de bedrijfsfunctie zijn dan ook meerdere wooneenheden toegestaan, tenzij anders op de kaart (verbeelding) aangegeven.

De bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

### **Bedrijf - Nutsvoorzieningen**

De voormalige Nuon-centrale aan de Willem de Vlaminghweg is nog bestemd als nutsvoorziening, door middel van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1".

Ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening komen ook andere nutsgebouwen voor, zoals bijvoorbeeld transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening. Deze zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2". Hoewel een transformatorhuisje op grond van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken zonder vergunning gebouwd kan worden wanneer het gebruik ervan past binnen het bestemmingsplan, zijn beide nutsvoorzieningen toch bestemd om inzicht te geven in de bestaande bebouwde omgeving.

De voormalige Nuon-centrale maakt deel uit van een herstructureringsgebied. De bestaande bebouwing is afgebroken, waarna op de locatie woningbouw kan worden gerealiseerd. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

### **Bos**

In het plangebied komt een aantal bosgebieden voor; deze zijn specifiek als 'Bos' bestemd met als doel de landschappelijke waarden van deze gebieden in stand te houden en te beschermen. Extensief dagrecreatief en educatief medegebruik is toegestaan.

Een klein deel van een bosgebied is gelegen binnen de grens van het Natura 2000-gebied Duinen Vlieland.

Binnen het gebied is de bestemming gericht op het beschermen van de instandhoudingsdoelstelling van het gebied.

### **Cultuur en Ontspanning**

Deze bestemming ziet op enkele voorzieningen, zoals een museum, een filmhuis en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Bij twee voorzieningen mag daarbij ook ondergeschikte horeca plaatsvinden. Het gaat dan om horeca die ten dienste staat van de voorziening ter plaatse. Er mag geen zelfstandige horecafunctie ontstaan.

### **Detailhandel**

De detailhandelsbestemming behelst alle winkels, en ondergeschikt daaraan een enkel fietsverhuurbedrijf, in en rond het oude centrum van het dorp. Tenzij anders is aangegeven, is een bedrijfswoning bij een winkel toegestaan.

De bestemming kan gewijzigd worden in 'Wonen', bijvoorbeeld wanneer succesvolle exploitatie van een winkel niet meer haalbaar is.

Het maximum aantal winkelvestigingen is in de regels vastgelegd. Binnen dat maximale aantal is er wel een vrije uitwisselbaarheid. Als ergens een winkel stopt, kan op een andere plaats een nieuwe winkel worden gevestigd. Wijziging is alleen mogelijk indien de gronden aangeduid zijn met 'Wro-zone - wijzigingsgebied 7'.

### **Dienstverlening**

Hoewel dienstverlening een veelomvattend begrip is, zijn slechts enkele percelen binnen het plangebied hiervoor bestemd. Het gaat binnen deze bestemming uitsluitend om publieksgerichte dienstverlening, zoals een kapsalon. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangegeven.

De bestemming 'Dienstverlening' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1'.

### **Groen**

Alle wezenlijke elementen van openbaar groen hebben deze bestemming gekregen. Dit geldt dus niet voor bermen langs wegen en straten.

**Horeca**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor pensions, hotels en/of hotel-/restaurants, restaurants, cafetaria's en/of café's en bars en/of bar-/dancings, al dan niet in combinatie met woningen.

Binnen de bestemming is vastgelegd dat er geen toename van zware horeca plaats mag vinden. Het maximum aantal horecavestigingen is in de regels vastgelegd. Binnen dat maximale aantal is er wel een vrije uitwisselbaarheid. Als ergens een horecabedrijf stopt, kan op een andere plaats een nieuw horecabedrijf worden gevestigd.

De uitwisseling van functies kan alleen plaatsvinden binnen gebieden aangeduid met 'Wro-zone - wijzigingsgebied 7'.

**Maatschappelijk**

Binnen het plangebied komt een aantal maatschappelijke gebruiksvormen voor. Met het oog op de uitwisselbaarheid van gebruik binnen deze bestemming, zijn evenwel niet alle gebruiksvorm specifiek aangeduid.

Het is de bedoeling dat op Vlieland een netwerkschool wordt gebouwd, waarbij alle scholen op één perceel worden ondergebracht. Op de dan vrijkomende percelen bieden de regels mogelijkheden voor herstructurering waarbij woningbouw wordt gepleegd. Deze mogelijkheid is met een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen.

Daarnaast zijn er plannen om het zorgcentrum De Uiterdonk te verbouwen. Het plan biedt eveneens met wijziging de mogelijkheid om het bouwvlak aan te passen, zódanig dat de nieuwbouw in het plan kan worden verwerkt.

**Maatschappelijk - Begraafplaats**

De begraafplaats is van een specifieke bestemming voorzien. Binnen de bestemming mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden opgericht ten behoeve van het onderhoud en het beheer van de begraafplaats.

**Natuur**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en/of ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, het extensief dagrecreatief medegebruik en het educatief medegebruik.

**Recreatie**

Onder deze bestemming zijn de appartementengebouwen en kamphuizen (Vliehorst) begrepen, al dan niet in combinatie met de woonfunctie. Op sommige plekken wordt de recreatieve functie gecombineerd met ondergeschikte, ten dienste van de recreatie staande horeca. Dit is met een aanduiding verbijzonderd. Ook hier mag geen zelfstandige horecafunctie ontstaan.

**Sport**

Deze bestemming is specifiek gericht op de enige sportvoorziening in het dorp, de midgetgolfbaan. Het bestaande gebouw is van een aanduiding voorzien, zodat elders niet een gebouw mag worden gebouwd.

**Verkeer**

De doorgaande wegen in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze bestemming is in tegenstelling tot de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gericht op openbare wegen (en bijbehorende bermen, sloten, e.d.) met een uitgesproken stroomfunctie.

**Verkeer - Paden en gloppen**

Deze bestemming ziet specifiek op de karakteristieke paden en gloppen, waarbij de instandhouding van de karakteristieke waarden van de paden en gloppen wordt nagestreefd.

Door de paden en gloppen als zodanig te bestemmen, is er functioneel, maar ook qua bebouwing, geen ruimte om tot een andere invulling te komen. De waarde van de paden en gloppen wordt aanvullend nog beschermd middels de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'.

**Verkeer - Parkeren**

De bestaande, grotere, parkeerterreinen zijn als zodanig bestemd. Daarmee wordt de parkeerruimte ten behoeve van de voorzieningen in de Dorpsstraat behouden.

**Verkeer - Verblijf**

Naast de doorgaande wegen zijn alle wegen en straten binnen de bestemmingsplangrenzen bestemd als verblijfsgebied. Hieronder vallen ook voorzieningen als parkeerplaatsen, sloten en bermen.

Bovendien zijn terrassen en uitstallingen toegestaan voor zover direct grenzend aan de bestemming 'Horeca' respectievelijk 'Detailhandel'. Dit wil echter niet zeggen dat terrassen en uitstallingen zonder meer toelaatbaar zijn. Zo wordt de oppervlakte van terrassen in de exploitatievergunning van het betreffende horecabedrijf geregeld. Uitstallingen worden aan regels gebonden middels de Algemene Plaatselijke Verordening.

**Water - Veerdam**

De voor 'Water - Veerdam' aangewezen gronden zijn bestemd voor de terreinen en gebouwen van de veerdienst, zoals dammen, aanlegplaatsen, opstelplaatsen en parkeerplaatsen, met bijbehorende (sanitaire) voorzieningen. Binnen deze bestemming komen ook werken ten behoeve van de waterkering voor. Dagrecreatieve voorzieningen met de daarbijbehorende gebouwen en bouwwerken (zoals toegangsbruggen en overkappingen) vallen ook onder deze bestemming.

**Water - Waterkering**

Deze bestemming ziet op de waddendijk die direct ten zuiden van het dorp het dorp scheidt van de Waddenzee. De bestemming is gericht op het behoud en de bescherming van de dijk.

De aanwezige dijkhuisjes is van een specifieke regeling voorzien. Voor het overige mogen enkel werken worden uitgevoerd ten dienste van de waterkering.

**Wonen (1 t/m 4)**

Deze bestemmingen zijn zowel functioneel als qua bebouwingmogelijkheden afgestemd op de geldende regelingen in de diverse plannen.

Dat betekent dat daar waar van het wonen afwijkende functies in combinatie met het wonen worden uitgeoefend, deze specifiek zijn aangeduid. Een nieuwe woonlocatie is toegevoegd tussen Drift en Dennenlaan.

De diverse typen woonhuizen, zoals vrijstaand, dubbele woonhuizen en rijtjeswoningen, zijn alle specifiek bestemd.

Ook in het noordoostelijk deel van het dorp zijn de landschapswaarden rondom de woonhuizen aangegeven, zodat de bijzondere ligging van de woonhuizen wordt gerelateerd aan de landschapswaarden.

De woonhuizen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Voorts zijn enkele maatvoeringseisen gesteld.

Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden enkele specifieke situeringseisen, waarbij langs de Waddendijk een open erfzone is aangegeven waarbinnen geen bijgebouwen mogen worden opgericht. Binnen de zone mogen ook geen grotere oppervlaktes dan 20 m<sup>2</sup> worden verhard zonder omgevingsvergunning. Middels afwijkingen kan in specifieke situaties afgeweken worden van de bouwregels.

De woonfunctie mag worden gecombineerd met aan-huis-verbonden beroepen en, na afwijking, met lichte bedrijvigheid, passend bij de woonfunctie. Daarnaast mag in beginsel in ieder woonhuis ook Bed & Breakfast gerealiseerd worden, mits het maximum aantal van 3 niet wordt overschreden. Binnen de afwijkingsregels zijn de nodige criteria aangegeven om maatwerk te kunnen leveren.

Karakteristieke woonhuizen mogen slechts in uitzonderlijke situaties, als het pand niet langer te behouden is, worden gesloopt. Daarvoor is in alle gevallen een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Langs de Dorpsstraat mag de woonfunctie omgezet worden in een winkel- of horecafunctie, mits aan weerszijden van de Dorpsstraat niet meer dan een aangegeven aantal winkels of horecabedrijven worden gerealiseerd. Winkel- en horecafuncties mogen, na beëindiging van de activiteiten, ook omgezet worden naar een woonfunctie. In het voormalige plan was dit met een functie-eenhedenstelsel in het plan geregeld. De onderliggende gedachte onder dit stelsel is in dit plan bewaard gebleven. Belangrijk gegeven daarbij is bestaande voorzieningen niet mogen worden uitgebreid.

Bij drie woonhuizen langs de Dorpsstraat mag na wijziging een kleine detailhandelsvoorziening worden gerealiseerd.

De bestaande appartementen in en bij woonhuizen zijn aangeduid. Nieuwe mogen alleen bij wijziging worden toegestaan indien aan enkele omgevingsvereisten wordt voldaan en het aantal niet wordt vergroot.

**Waarde - Archeologie**

Deze bestemming heeft als doel de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Met het oog op de bewoningsgeschiedenis van Vlieland Kom is de kans op het aantreffen van archeologische sporen in de oude dorpskern aanzienlijk. Om te voorkomen dat eventuele archeologische waarden vernietigd worden, is binnen een door de provinciaal archeoloog begrensd gebied archeologisch onderzoek nodig bij een bouwactiviteit (uitbreiding of nieuwbouw van een bouwwerk) met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en is een aantal grondbewerkingen omgevingsvergunningplichtig.

De bevindingen van archeologisch onderzoek kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid tot het toevoegen of wegnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' vertaald worden in het bestemmingsplan.

### **Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

De cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het Beschermd dorpsgezicht zijn in een bijlage bij de regels beschreven. Deze beschrijving maakte ook deel uit van het voorheen geldende plan. De dubbelbestemming is erop gericht deze waarden te behouden en te beschermen.

Voor alle bouwactiviteiten binnen de grens van de dubbelbestemming, gelden aanvullende regels ten opzichte van de basisbestemmingen. Tevens geldt nog een omgevingsvergunning voor het verven of pleisteren van gevels, waardoor het aangezicht van panden in ernstige mate kan worden aangetast. Middels de vergunning kan worden afgewogen in hoeverre dit binnen de beschreven waarden kan worden toegestaan.

### **Waterstaat - Zeedefensie**

Deze dubbelbestemming ziet op de bescherming van de waterkering. De bestemming ligt over een deel van de gronden gelegen aan de noordzijde van het oude dorp. Op die gronden mag niet worden gebouwd. En voor enkele werkzaamheden is een omgevingsvergunning noodzakelijk, waarbij de toelaatbaarheid ziet op de bescherming van de waterkerende functie van de gronden.

### **Wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 1**

Binnen de gronden die zijn aangewezen als 'wijzigingsgebied 1' is het mogelijk om de bestemming te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen - 3'.

### **Wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 2**

Binnen de gebieden met de aanduiding 'wijzigingsgebied 2' is het mogelijk om de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Maatschappelijk' en 'Wonen - 2' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1'. Daarnaast kan de situering en de afmeting van de bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen - 1' worden gewijzigd.

### **Wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 3**

Binnen deze gronden is het mogelijk de omvang en situering van de bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen - 1' te wijzigen.

**Wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 4**

Binnen het 'wijzigingsgebied 4 is het mogelijk de bestemming 'Bos' en 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming maatschappelijk. Daarnaast is het mogelijk de situering en omvang van het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' middels deze wijzigingsbevoegdheid aan te passen.

**Wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 5**

Binnen dit wijzigingsgebied is het mogelijk de situering en omvang van het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen.

**Wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 6**

Binnen deze gronden is uitwisseling van functies mogelijk, met een maximum van het bestaande aantal horeca, detailhandel, etc.

**Wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 7**

Binnen de gebieden met de aanduiding 'Wijzigingsgebied wro-zone - wijzigingsgebied 7' is het toegestaan in totaal 3 kleine (maximaal 20 m<sup>2</sup>) detailhandelsfuncties te realiseren.

## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7. 1. Grondexploitatie**

Op basis van de grondexploitatie­regeling die in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is opgenomen, moet worden nagegaan of er een exploitatieplan noodzakelijk is. Dit geldt voor alle bouwplannen zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de grondexploitatie­regeling wordt er van uitgegaan dat de gemeente de kosten voor de uitvoering van het plan voor haar rekening neemt. De gemeente kan deze kosten echter verhalen. Hiervoor is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen. Als de kosten op een andere manier gegarandeerd zijn, bijvoorbeeld in een (privaatrechtelijke) overeenkomst, dan is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Omdat het voorliggende plan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen direct mogelijk maakt, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden, bijvoorbeeld voor de netwerkschool, hoeft pas bekeken te worden hoe de kosten voor deze ontwikkelingen worden verhaald. Dit hoeft nog niet in het voorliggende bestemmingsplan.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard. Er wordt een nieuwe woon ontwikkeling mogelijk gemaakt. Voor het kostenverhaal wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Er zijn wel meerdere ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen via wijzigingsbevoegdheden. Op het moment dat deze wijzigingsbevoegdheden toegepast worden, moet duidelijk zijn hoe de kosten van de gemeente gedekt zijn. Het voorliggend bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

### **7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Overleg*

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties zijn voorzien van een gemeentelijk reactie.

#### *Inspraak*

Zoals bepaald in de inspraakverordening van de gemeente Vlieland, is het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegd. De publicatie ten behoeve van de start van de inspraakperiode kan opgevat worden als een vooraankondiging zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Bro. Mochten er inspraakreacties worden ingediend, dan worden die door de gemeente voorzien van een reactie.



*Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord.

*Vaststelling*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

===