

Bestemmingsplan  
Zomerhuizenterrein

Vastgesteld  
24 juni 2013

**BESTEMMINGSPLAN  
ZOMERHUIZENTERREIN**

**CODE 137101 / 24-06-13**

**GEMEENTE VLIELAND 137101 / 24-06-13**  
**BESTEMMINGSPLAN ZOMERHUIZENTERREIN**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>BLZ</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Ligging plangebied	1
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>3</b>
2. 1. Ontstaansgeschiedenis	3
2. 2. Infrastructuur	5
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Geluid	11
4. 2. Luchtkwaliteit	11
4. 3. Externe veiligheid	11
4. 4. Ecologie	12
4. 5. Waterparagraaf	13
4. 6. Bodem	14
4. 7. Archeologie en cultuurhistorie	14
4. 8. Kabels en leidingen	15
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>16</b>
5. 1. Kader gemeentelijk beleid	16
5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied	17
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>18</b>
6. 1. Toelichting op het juridisch systeem	18
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>21</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	21
7. 3. Grondexploitatie	21

**Bijlagen**

Bijlage 1      Reactienota zienswijzen



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

De gemeente Vlieland is bezig haar bestemmingsplannen te actualiseren. Voor het zomerhuizenterrein aan de noordkant van het eiland geldt een bestemmingsplan dat in begin 2003 is vastgesteld. De wens is om voor het gebied een geactualiseerd bestemmingsplan te hebben, waarin nieuwe wet- en regelgeving in is verwerkt. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en stelt geen grote ontwikkelingen voor. Een verdere uitbreiding van de logiescapaciteit wordt niet mogelijk gemaakt.

### 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is nu geregeld in het bestemmingsplan *Zomerhuizenterrein*. Het plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 september 2003. In de afgelopen jaren is toepassing gegeven aan verschillende afwijkingsmogelijkheden om recreatiewoningen (in ondergeschikte mate) te verplaatsen en/of te vergroten. Ook is voor de vergroting van hotel De Bosrand een vrijstellingsprocedure gevoerd. In de actualisatie van het bestemmingsplan voor het terrein zijn alle gevoerde procedures verwerkt.

### 1. 3. Ligging plangebied

Het zomerhuizenterrein ligt ten noorden van het dorp Oost-Vlieland aan de Noordzeekust. Het plangebied omvat het gehele zomerhuizenterrein inclusief hotel De Bosrand. Voor de hotels aan het strand is een apart bestemmingsplan vastgesteld. Deze blijven dus buiten het kader van dit bestemmingsplan. In figuur 1 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Figuur 1. Luchtfoto zomerhuizenterrein

## 1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 behandelt de planuitgangspunten;
- hoofdstuk 6 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld;
- in hoofdstuk 8 ten slotte, komen de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### 2. 1. Ontstaansgeschiedenis

Omstreeks 1730 verdween West-Vlieland in de golven en werd Oost-Vlieland het enige dorp op het eiland. Het dorp ligt in de luwte van een hoog duin (Vuurboetsduin) en een duinrug die doorloopt tot het Oosterseveld. Rond het dorp werden dennenbossen geplant om verstuuving tegen te gaan.

Aan de noordzijde van het bos liggen in de duinen 246 zomerwoningen, onderverdeeld in Duinkersoord, Vliepark en Ankerplaats. Deze huisjes zijn niet allemaal gelijktijdig gebouwd. De eerste huisjes werden in 1929 neergezet in Duinkersoord. Niet iedereen was daar blij mee, want men was van mening dat deze woningen niet in het landschap pasten. In 1935 stond er een 40-tal huisjes. Deze huisjes staan dan al op erfpacht. De heer Duinker pachtte het gehele gebied van toen nog de Houtvesterij te Alkmaar, richtte de 'Exploitatie Mij. Noordzeebad' op en gaf gebiedsdelen in ondererfpacht uit. Er werden in eerste instantie ook percelen in erfpacht uitgegeven door de heer Duiker waarop men een vaste kampeerplaats had. Hierop is vaak later een huisje gebouwd.

In de jaren dertig werden er projectmatig huisjes gebouwd; bijna identieke huisjes verspreid over het gebied. Zo ontstonden ook de zomerwoningen 'Zilvermeeuw' en 'Sperwer'. Twee identieke huisjes waarvan de 'Zilvermeeuw' in 1954 is afgebrand. De 'Sperwer' is de enige zomerwoning die in 1999 tot rijksmonument is bestemd. In de Tweede Wereldoorlog werden veel huisjes gevorderd door de Duitsers. De 'Sperwer' werd bijvoorbeeld gebruikt als ziekenboeg en het duin achter de woning werd deels afgegraven en voorzien van een rood kruis.

Vanaf 1950 bouwde en kocht de familie Van der Schoot (later Bungalowverhuur Zevenster) huisjes specifiek voor de verhuur. De eerste jaren werden zes huisjes verhuurd gedurende het gehele seizoen aan één huurder. Nu bezit de Bungalowverhuur Zevenster 26 huisjes, allemaal in Duinkersoord, die gedurende het hele jaar worden verhuurd.

De eerste huisjes waren alleen geschikt om in de zomermaanden in te verblijven en hadden geen elektriciteit en/of gasaansluiting. Het water werd met de hand opgepompt in een tank (vaak op zolder). In 1996 werd er op het zomerhuizenterrein riolering aangelegd.

Een apart gedeelte van Duinkersoord wordt gevormd door De Kaap. Begin jaren vijftig werd dit terrein gebruikt voor het kamperen met tenthuisjes. Deze tenthuisjes moesten 's winters worden afgebroken. In 1981 besluit de gemeenteraad na een verzoek van de Vereniging van Eigenaren Tenthuizen Duinkersoord dat de tenthuisjes mogen worden vervangen door huisjes die permanent mogen blijven staan. Deze huisjes zijn kleiner dan de overige zomerwoningen in het zomerhuizenterrein en moeten met hout worden bekleed.

In 1963 besloot de gemeente Vlieland tot uitbreiding van het zomerhuizen-terrein met het gebied Vliepark. Hier werden 25 percelen in erfpacht uitge-geven door de gemeente, die de grond pachtte van Staatsbosbeheer. In 2004 is Vliepark samengegaan met Duinkersoord en werd de erfpacht on-dergebracht in de Stichting Beheer Erfpacht Duinkersoord en Vliepark (SBEDV).

Ook werd in 1963 een stuk grond gegeven aan de Stichting Recreatiebel-angen Vlieland (SRV). Deze stichting mocht 40 huisjes bouwen, onder de voorwaarde dat deze geschikt werden gemaakt voor sociaal toerisme: een-voudige huisjes met een lage huurprijs in het gebied dat nu de Ankerplaats heet. In 1979 verzocht de gemeente aan de SRV een deel van de grond waarop nog niet gebouwd was terug te geven. De gemeente wilde hiermee het tweede-woningbezit in het dorp terugdringen door eigenaren van twee-de woningen de mogelijkheid te geven een huisje in het duingebied te bouwen. De SRV gaf zes kavels terug aan de westelijke rand van de An-kerplaats. Op het andere deel bouwde de SRV huisjes die ook geschikt wa-ren voor gehandicapten. In 1991 had de SRV 31 zomerwoningen op de Ankerplaats.

In 1998 werden alle 31 zomerwoningen verkocht om geld te generen voor de kwaliteitsverbetering van het kampeerterrein Stortemelk. Op een perceel dat de SRV in erfpacht had behouden, werden in 2003 drie twee-onder-een-kap woningen gebouwd. In totaal staan er 40 zomerwoningen op de Ankerplaats. Sinds de woningen in particulier bezit zijn, zijn veel woningen vervangen en/of verbouwd.



*Figuur 2. Zicht op het zomerhuizen-terrein*

Al sinds 1960 worden er verzoeken gedaan om stukken duin in het zomer-huizen-terrein te mogen bebouwen met een zomerwoning. Het betreft dan de zogenaamde lege kavels of afsplitsingen van grotere reeds bebouwde kavels. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Zomerhuizen-terrein in 2003 werd dit onderwerp doorgeschoven naar de Structuurvisie. In de Structuurvisie 'Ruimte voor Vlieland' dat in december 2009 werd vast-gesteld, is door de raad besloten geen inbreiding in het zomerhuizen-terrein toe te staan. Hiermee werd het beleid, dat sinds 1960 werd gehanteerd be-stendig.



### *Reddingbootschuur*

Vlak voor de laatste duinenrij aan de oostzijde van de Badweg en staat enigszins scheef georiënteerd op de Badweg een oude reddingsbootschuur. Het gebouw dateert uit 1894 en is in ambachtelijk-traditionele stijl ontworpen door de heer A. Kooreman. Samen met de Reddingbootschuur aan de Postweg zijn deze stenen reddingbootschuren uniek in Friesland. In 1999 is dit gebouw tot rijksmonument benoemd. In 2002 is deze reddingbootschuur door de Vereniging Hendrick de Keijser gerestaureerd en in gebruik gegeven aan een plaatselijke kunstenaar, die het gebouwtje als atelier gebruikt.

### *Kapen*

Met name de Hanzesteden hadden een groot belang bij een vlotte en veilige scheepvaart naar bijvoorbeeld de Oostzee. Omdat de natuurlijke kenmerken op de eilanden voor de scheepvaart onvoldoende waren om de juiste geulen te bevaren werden overal langs de kust en op de Waddeneilanden al in de middeleeuwen vierboeten en kapen opgericht, met name op Texel, Vlieland en Terschelling. In eerste instantie werden deze kapen van hout gemaakt. Dit blijkt ook uit een bestek uit 1877 van het ministerie van Marine van een kaap op Vlieland.

Uit de archieven van Rijkwaterstaat is op te merken dat er op Vlieland op een gegeven moment vier Kapen hebben gestaan, zowel aan de Noordzeekust als aan de Waddenzee.

De Grote Kaap of Strandkaap stond buiten het dorp Oost-Vlieland, rechts van de Badweg op nu het zomerhuizenterrein, ter hoogte van de Klim. Daarnaast stonden er kapen aan de rand van het bos tussen de Badweg en het Vuurtorenduin en aan het eind van het Pad van 30. Verder stonden er nog lichtjes, kleinere constructies. Een lichtje stond op het zomerhuizenterrein ter hoogte van Duinkersoord 27 en er stond een lichtje in het Witte Lid aan de oostzijde van het eiland.

De kaap kreeg voor de zeevaart echt waarde als hij voorzien was van een scherm. Het scherm van een kaap bestond uit een op een afstand goed zichtbaar vlak. Het scherm was meestal zwart, soms rood of wit. Van de ijzere kaap op Vlieland is bekend dat er een lantaarn in werd gehesen.

## **2. 2. Infrastructuur**

De Badweg is de belangrijkste ontsluitingsweg van het zomerhuizenterrein. Deze weg ontsluit het zomerhuizenterrein, de noordelijk gelegen hotels en het strand. De Badweg loopt door tot aan het strand en bij het begin van het zomerhuizenterrein wordt deze oostelijk en westelijk afgetakt door de Kampweg. De oostelijke aftakking vormt de grens tussen het bosgebied en het zomerhuizenterrein en sluit aan op de verbinding met kampeerterrain Stortemelk. De westelijke aftakking ontsluit de deelterrinen Vliepark en Ankerplaats en gaat verder als fietspad in westelijke richting. De Badweg en de Kampweg zijn de twee verharde ontsluitingswegen in het plangebied.

De overige wegen en paden zijn deels verhard in de vorm van schelpenpaden en deels onverhard.



*Figuur 3. Verschillende gebieden zomerhuizerrein*

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Een aanvulling op het Barro is eind 2012 in werking getreden.

Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Ten aanzien van onderhavig plan zijn twee rijksbelangen van belang, namelijk 'Kustfundament' en 'Ecologische Hoofdstructuur'. Nieuwe bebouwing is binnen het gebied dat aangewezen is al 'kustfundament' niet toegestaan. Voor de Friese Waddeneilanden is in het Barro een aparte regeling opgenomen ten aanzien van bouwen in het kustfundament. Deze biedt de provincie Fryslân de mogelijkheid om ten aanzien van het bouwen in het kustfundament eigen regels op te nemen. De regel van het Barro ten aanzien van de afwijkingsmogelijkheid voor de Friese Waddeneilanden is echter nog niet in werking getreden.

Daarnaast kennen de duinen van de Waddeneilanden, waaronder die van Vlieland, een grote ecologische waarde. Deze zijn daarom aangewezen als Natura 2000-gebied en maken eveneens deel uit van de ecologische

hoofdstructuur. De bestaande bebouwing en recreatieve functies, waaronder hotel Seeduyn en het zomerhuizerterrein, zijn echter buiten het Natura 2000-gebied gelaten. Het zomerhuizerterrein maakt wel onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan past binnen de kaders van het Rijk.

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

### ***Streekplan Fryslân 2007***

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'*, vastgesteld op 13 december 2006. In het streekplan wordt gesteld dat de ontwikkeling van recreatie en toerisme voor de sociaal-economische positie van de Waddeneilanden van cruciaal belang is. Ook voor de sector zelf is het daarbij belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de Waddeneilanden.

In het Streekplan zijn voor de Waddeneilanden geen recreatiekernen opgenomen. Uitgegaan wordt van een maatwerkbenadering waarbij de totale recreatiedruk per eiland wordt gestabiliseerd. Dit pakt voor elk eiland verschillend uit. Tot nu toe wordt dit uitgangspunt ingevuld via de beddenboekhouding per eiland, maar andere systemen die meer rekening houden met onder andere de effecten van seizoensverlenging zijn mogelijk. Uitgaand van de beddenboekhouding zijn er op dit moment beperkt uitbreidingsmogelijkheden voor recreatievoorzieningen op Vlieland.

### ***Verordening Romte Fryslân***

De door Provinciale Staten van Fryslân opgestelde provinciale verordening ruimte is op 15 juni 2011 vastgesteld. De verordening is enerzijds opgesteld om de provinciale ruimtelijke belangen te borgen. Anderzijds om vooraf duidelijkheid richting gemeenten te geven over de provinciale belangen en de wijze waarop deze doorwerken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het Streekplan krijgt daarmee een handzame en praktische vertaling die toepasbaar is bij het opstellen van plannen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Toekomstig nieuw provinciaal beleid zal via een herziening van de verordening door kunnen werken. De verordening is dus dynamisch en zal regelmatig worden aangepast.

Van belang zijn de volgende regels:

In artikel 9.3.1 is ten aanzien van het kustfundament voor de waddeneilanden het volgende opgenomen:

- ter zake van de herbouw en verbouw van een bestaand bouwwerk in het kustfundament zoals aangegeven op de van de verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing kustfundament voor de Waddeneilanden, al dan niet gepaard gaande met een uitbreiding van

het grondoppervlak, geldt dat bouw- en gebruiksmogelijkheden die bij recht of ontheffingsbevoegdheid zijn opgenomen in een ruimtelijk plan dat voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening in werking is getreden en onherroepelijk is, mogen worden benut met dien verstande dat een uitbreiding van het bestaande grondoppervlak met ten hoogste tien procent in ieder geval is toegestaan.

- in een ruimtelijk plan voor gronden die in het kustfundament liggen mogen nieuwe en uitbreiding van bestaande recreatieve bebouwing worden toegestaan, mits in de plantoelichting is gemotiveerd dat hierdoor geen significante belemmering kan ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament, hierover advies is gevraagd aan de waterkeringbeheerder en de overige bepalingen van deze verordening voor het oprichten van recreatieve bebouwing in acht worden genomen.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan past binnen de provinciale beleidskaders.

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

### **Structuurvisie Ruimte voor Vlieland**

In december 2009 is de structuurvisie Ruimte voor Vlieland vastgesteld. De visie geeft het kader aan voor ontwikkelingen op Vlieland. Het zomerhuizerrein is één van der parels van het eiland. Door de weidse opzet en ontspannen verkaveling geeft het terrein de identiteit van het eiland weer. Om de ruimtelijke kwaliteit en de natuurwaarde te waarborgen, is inbreiding (dus méér recreatiewoningen op het bestaande terrein) niet gewenst.

Op de uitgangspunten van dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

### **Welstandsnota**

De gemeentelijke welstandsnota van 2006 is in oktober 2012 herzien. In de welstandsnota zijn criteria opgenomen die in de eerste plaats gericht zijn op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. Beoordeeld wordt of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkelingen daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Gekeken wordt naar de hoofdvorm, materiaalgebruik, kleurkeuze en detaillering.

In de welstandsnota 2006 werd Vlieland opgesplitst in acht deelgebieden. In de welstandsnota van 2012 zijn enkele deelgebieden binnen de gemeente welstandsvrij gemaakt. Het betreft hier de deelgebieden:

- Gebied 2, Dorpsuitbreiding 2<sup>e</sup> helft vorige eeuw, minus de grote locaties als Uiterdonk en Brede School;
- Gebied 5, het bedrijventerrein Voor dit laatste gebied blijven de criteria wel van kracht voor de reclame-uitingen.

Voor het gebied Zomerhuizerrein is de welstandsnota niet aangepast. De criteria die opgenomen waren in de Welstandsnota 2006 en tot stand

zijn gekomen in overleg met Staatsbosbeheer, werken zeer naar tevredenheid. Deze criteria zijn overgenomen in de Welstandsnota van 2012.

*Afstemming Welstandsnota en bestemmingsplan*

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

Bij de ruimtelijke toetsing van de aanvragen 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 voor gaan.

**Conclusie gemeentelijk beleid**

Het bestemmingsplan past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

### 4. 1. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken” een geluidzone van kracht. Ook rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen geldt een wettelijke geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde.

Recreatiewoningen worden niet gezien als geluidsgevoelige functies. In het bestemmingsplan worden ook geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Gezien de beperkte aanwezigheid van auto's op het eiland en het feit dat het gehele terrein autoluw is ingericht, is er sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

### 4. 2. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe verkeersaantrekkende functies mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is daarmee niet van invloed op de luchtkwaliteit. Op Vlieland zijn geen knelpunten bekend ten aanzien van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

### 4. 3. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. Op grond van deze circulaire geldt een grenswaarde ten opzichte van het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR).

Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het GR, moeten (bestuurlijk) worden verantwoord. Op dit moment werkt het rijk aan het vaststellen van het zogenaamde basisnet, waarmee langs bepaalde hoofdtransportroutes (planologische) ruimte wordt gereserveerd om externe veiligheidsrisico's te beperken. Aanvullend kunnen provinciale overheden een basisnet vaststellen voor provinciale wegennet.

In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Er is daarmee geen invloed op het plangebied vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Tot slot maakt het bestemmingsplan geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 4. Ecologie**

##### *Gebiedsbescherming*

De bescherming van flora en fauna is nodig om te zorgen dat de biodiversiteit (soortenrijkdom) niet achteruit gaat. Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op langere termijn te overleven en zich te ontwikkelen, zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en het realiseren van verbindingen tussen leefgebieden. Om die reden is in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan. De EHS bestaat uit een nationaal netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Vlieland ligt als geheel (met uitzondering van het dorp) in de EHS.

Vlieland ligt in een belangrijk natuurgebied dat van grote (internationale) waarde is: de Waddenzee. In Europees verband is afgesproken de achteruitgang van de biodiversiteit van de Europese natuur te stoppen. Belangrijke instrumenten om dit doel te realiseren zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. In deze richtlijnen is bepaald dat er een netwerk gerealiseerd moet worden van natuurgebieden van Europees belang. Dit is voor Nederland vertaald in de Natura 2000 gebieden.

Voor het grootste deel van Vlieland is dat het Natura 2000-gebied Duinen Vlieland, dat is aangewezen op 27 februari 2009. In dit besluit is aangegeven waarom het gebied is uitgekozen, voor welke habitattypen en/of soorten het gebied is aangewezen, welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden en wat de begrenzing van het gebied is. Daarnaast wordt het eiland omsloten en maakt onderdeel uit van de gebieden Noordzeekustzone en Waddenzee.

Voor elk Natura 2000-gebied moet een beheersplan worden opgesteld waarin beschreven staat welke maatregelen er genomen moeten worden om de instandhoudingsdoelstellingen te bereiken. Voor Vlieland is dat be-



heersplan in concept gereed en verwacht wordt dat dit in 2013 kan worden vastgesteld tezamen met de beheersplannen voor de overige Waddeneilanden, de Waddenzee en de Noordzeekustzone.

Het zomerhuizerterrein zelf is niet aangewezen als Natura 2000-gebied maar wordt omsloten door het gebied Duinen Vlieland, met uitzondering van het stukje dat grenst aan de Hotels Badweg. Daar grenst het gebied van de hotels aan de Noordzeekustzone. Op het zomerhuizerterrein geldt dan ook alleen de externe werking van de omliggende gebieden.

De recreatieve druk op de omgeving ten gevolge van de ontwikkelingen en mogelijkheden van het bestemmingsplan sluit aan bij het bestaande recreatieve gebruik van de omgeving. Het bestemmingsplan leidt daarom niet tot een verslechtering of significante verstoring van de in de omgeving aanwezige natuurwaarden. Negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

#### *Soortenbescherming*

Naast de regels uit de Europese Habitatrictlijn en de Vogelrichtlijn geldt ten aanzien van de soorten tevens de soortenbescherming; die is geregeld in de Flora- en Faunawet. Voor het zomerhuizerterrein is met name de aanwezigheid van de zandhagedis, een Rode-lijstsoort van groot belang. Voor elke aanvraag waarvoor een ontheffing noodzakelijk is of voor een verandering in ruimtelijke zin moet dan ook een ecologisch onderzoek worden overgelegd, waaruit blijkt dat deze activiteit geen significante gevolgen heeft voor de natuurwaarden.

#### **4. 5. Waterparagraaf**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

#### *Dijkkring*

De dijkkring is een gebied omsloten door dijken en hooggelegen duinen waarvan de overheid heeft aangegeven verantwoordelijk te zijn voor de veiligheid tegen het water. In de Waterwet is de verplichting tot het opnemen van de dijkkring geregeld. Voor bebouwing binnen de dijkkring geldt op Vlieland een gegarandeerde wettelijke veiligheid van een overschrijdingskans van de maatgevende waterstand van 1: 2000 jaar. Buiten de dijkkring is er geen wettelijke bescherming en ook zijn de bebouwingsmogelijkheden buiten de dijkkring beperkt (maximale ontwikkelingsruimte van 10%). De vigerende dijkkring op Vlieland ligt rond het oude dorp.

Al vele jaren is er door de gemeente en de provincie met het rijk gestuurd op het vaststellen van een ruimere dijkkring op Vlieland. Hiervoor zijn diverse tracés ontwikkeld. In 2012 heeft de gemeente een intentieovereen-

komst met de staatssecretaris getekend waarin is bepaald dat de dijkkring op Vlieland zal worden aangepast naar een ruimer tracé, dat het zomerhuizerrein en camping Stortemelk omsluit. Dit tracé moet nog wel worden uitgewerkt en vastgelegd in de Legger. Totdat dat besluit is genomen is het huidige tracé nog rechtsgeldig.

#### *Overige wateraspecten*

Naast de aspecten rond de dijkkring, spelen er geen andere waterbelangen die van invloed zijn. Op het terrein is riolering aanwezig. Er worden geen dermate grote uitbreidingen van de recreatiewoningen voorgestaan, dat er sprake is van compensatie. Uitgangspunt is dat de bestaande situatie gehandhaafd blijft.

#### **4. 6. Bodem**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In het verleden zijn er geen functies uitgeoefend die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit. De verwachting is dus zeer klein dat er sprake is van (een ernstige mate van) bodemvervuiling. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de ver- of nieuwbouw van een recreatiewoning op het terrein dient wel een bodemonderzoek overleg te worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

#### **4. 7. Archeologie en cultuurhistorie**

##### *Archeologie*

Op 1 september 2007 is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Met de inwerkingtreding hiervan werd ook de Monumentwet 1988 (MW) gewijzigd. Op grond van de MW moet in een ruimtelijk plan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

In Nederland moet op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf worden opgenomen. Als handreiking hiertoe heeft de Provincie Fryslân een cultuurhistorische waardenkaart opgezet. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de cultuurhistorische waardenkaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de gehele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn met de bijbehorende adviezen. Daarbij worden twee verschillende perioden onderscheiden; de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Het gehele plangebied kent volgens de FAMKE voor beide perioden een zeer lage archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat de kans

zeer klein is dat bij ingrepen in de bodem archeologische resten aangetroffen worden. Bij (grote) ingrepen hoeft er dan ook geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het is gezien de lage verwachtingswaarde ook niet noodzakelijk een beschermende regeling op te nemen.

#### *Cultuurhistorie*

In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het zomerhuizerterrein. In het plangebied zijn een aantal monumentale en karakteristieke panden aanwezig. Eén recreatiewoning, namelijk de 'Sperwer' en de reddingsbootschuur, zijn als rijksmonument aangewezen. Deze worden op grond van de Monumentenwet beschermd. Het is niet noodzakelijk om deze nog (extra) planologisch te beschermen. Daarnaast staan op Duinkersoord drie karakteristieke nissenhutten. Deze hebben ter bescherming de aanduiding "karakteristiek" gekregen. Tot slot zijn de voormalige tentwoningen voorzien van een aparte bestemming. Daarmee is de uiterlijke verschijningsvorm en de plaatsing vastgelegd. De uiterlijke kenmerken voor deze tentwoningen zijn geborgd in de gemeentelijke welstandsnota.

Daarmee zijn de archeologische en cultuurhistorische waarden van het plangebied voldoende vastgelegd.

#### **4. 8. Kabels en leidingen**

In en om het plangebied zijn geen leidingen aanwezig waarmee in het bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

### 5. 1. Kader gemeentelijk beleid

In hoofdstuk 3 is het huidige gemeentelijke beleid al aan de orde gekomen. Het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleid sluit hierop aan. Het betreft met name:

- In de Structuurvisie Ruimte voor Vlieland (december 2009) is aangegeven dat voor het zomerhuizerterrein ingezet wordt op handhaving van de weidse verkaveling. Inbreiding is niet aan de orde.
- In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe recreatiewoningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aangesloten bij het gemeentelijke uitgangspunt van stabilisatie van het maximum aantal logiesplaatsen op het eiland.
- De stabilisatie van het aantal logiesplaatsen is ook vastgelegd in de gemeentelijke beddenboekhouding. De gemeente Vlieland en de provincie Fryslân zitten op één lijn wat het uitgangspunt van stabilisatie betreft. De wijze waarop het aantal maximum bedden vastgesteld wordt, is echter al enige tijd onderwerp van discussie. De gemeente Vlieland is van mening dat er in de natuurwetgeving genoeg waarborgen zijn.
- Staatsbosbeheer heeft vanuit haar positie als grondeigenaar in overleg met de gemeente Vlieland een aantal voorwaarden opgesteld, waaraan de recreatiewoningen op het Zomerhuizerterrein moeten voldoen. Voor een deel worden deze voorwaarden in dit bestemmingsplan geregeld. Voor de voorwaarden die van toepassing zijn op de verschijningsvorm van de woningen is de Welstandsnota van toepassing. Tenslotte wordt een aantal zaken via de privaatrechtelijke weg geregeld. In onderstaand kader zijn de voorwaarden van Staatsbosbeheer opgenomen.

- ontsluiting van de recreatiewoning vindt plaats door een rechtstreeks pad van de weg naar de voordeur. Het materiaalgebruik moet zijn: schelpen, zand of lage natuurlijke begroeiing. De breedte van het pad mag maximaal 1,00 m bedragen;
- de terrassen moeten direct aansluiten op de recreatiewoning. De maximale oppervlakte is 30 m<sup>2</sup> en mag ook uit twee kleinere terrassen bestaan. Het terras mag niet opvallen in het landschap;
- de recreatiewoning moet het karakter van een recreatiewoning in duingebied behouden en mag niet volledig door verharding zijn omgeven. Het materiaalgebruik moet zijn: schelpen, tegels en/of klinkers van een terughoudende kleur of ongeverfd/vergrijzend hout;
- bij het aanleggen van paden en terrassen mag geen duingebied worden afgegraven of worden opgehoogd. Keerwanden om grond vast te houden mogen niet worden toegepast. Bij het aanbrengen van verharding moet rekening worden gehouden met het natuurlijke reliëf;
- lantaarnpalen of andere lichtvoorzieningen zijn in principe niet toegestaan. Alleen uit het oogpunt van veiligheid, bijvoorbeeld bij een trap naar een recreatiewoning toe, kan dit wel in de vorm van naar de grond gerichte verlichting worden toegestaan.

## **5. 2. Ontwikkelingsperspectief plangebied**

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter en geeft een adequate juridisch-planologische regeling voor de in het plangebied voorkomende functies en bebouwing. Ontwikkelingen die zich ten aanzien van de zomerhuizen voordoen zijn perceelsgebonden.

## 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6. 1. Toelichting op het juridisch systeem

#### Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. 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. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Het plan voldoet tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

### 6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

#### Maatschappelijk

Voor de voormalige reddingsbootschuur is de bestemming **Maatschappelijk** opgenomen. Het pand is aangewezen als Rijksmonument en is niet meer in gebruik voor het stallen van de reddingsboot. De gemeente biedt binnen het pand de mogelijkheid om een sociaal-culturele functie in te vestigen. Momenteel is het pand in gebruik als atelier. Mocht dit gebruik binnen de planperiode stoppen, dan kan een andere maatschappelijke of culturele functie voor het pand gevonden worden. Het gebruik van het pand voor horeca of als recreatiewoning is expliciet uitgesloten. Dit is niet gewenst.

#### Natuur

De zomerhuizen liggen in de duinen van Vlieland. Deze maken in zijn geheel deel uit van de EHS. Ter bescherming van de natuurlijke waarden van de duinen, is de bestemming **Natuur** opgenomen. Het grootste gedeelte van het plangebied heeft deze bestemming. Daarnaast hebben de gronden binnen deze bestemming een zeeverende functie.

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om gebouwen te realiseren. Bij het toekennen van de verschillende recreatiebestemmingen, is de bestaande bebouwing en de daarbij behorende verharding zoals terrassen vastgelegd. Uitbreiding van de recreatiewoningen binnen de bestemming Natuur is dan ook niet mogelijk. Ondergeschikt zijn onverharde paden wel mogelijk.

Tot slot is ter bescherming van de natuurlijke waarden van het gebied een vergunningenstelsel opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden, bijvoorbeeld het aanbrengen van kabels en leidingen, ophogen of afgraven van gronden of de aanleg van fiets-, wandel- en ruiterspaden is een vergunning nodig. Daarmee is de mogelijkheid geboden voor uitbreiding van het extensieve (recreatieve) medegebruik van het gebied.

### **Recreatie - 1, - 2 en - 3**

De verschillende zomerhuizen zijn onderverdeeld in 3 verschillende bestemmingen.

Binnen de bestemming **Recreatie - 1** vallen de zomerhuizen met een oppervlakte van maximaal 85 m<sup>2</sup>. Het grootste gedeelte van de zomerhuizen heeft deze bestemming. Voor zover zomerwoningen nog niet deze maximale maat hebben, is er nog een zekere ontwikkelingsruimte voor kwalitatieve verbetering. Om een bepaalde mate van kwaliteit te kunnen bieden, is een minimumoppervlakte van 45 m<sup>2</sup> in de regels opgenomen. Met deze oppervlakten is vastgelegd dat de ruimtelijke uitstraling van de zomerhuizen als zodanig is vastgelegd. Tot slot is een maximum bouwhoogte van 8,50 meter opgenomen. Dit wordt gemeten vanaf het maaiveld. Per bestemmingsvlak is één recreatiewoning toegestaan. De plaatsing van de recreatiewoning binnen het bestemmingsvlak is niet vastgelegd. Deze zal over het algemeen vrij centraal plaatsvinden, omdat ook alle verharding, zoals terrassen, binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd moet worden.

De bestemming **Recreatie - 2** is opgenomen voor recreatiewoningen die groter zijn dan 85 m<sup>2</sup>. De bestaande bebouwing is met een bouwvlak op de verbeelding vastgelegd. Daarmee is de huidige oppervlakte vastgelegd. Eventuele kwaliteitsverbetering dient binnen de bestaande bouwvlakgrenzen plaats te vinden. Ook de drie zogenaamde nissenhutten op Duinkersoord hebben de bestemming **Recreatie - 2**. Deze zijn vanwege de cultuurhistorische waarden met een bouwvlak en de aanduiding "karakteristiek" vastgelegd. De drie hutten mogen niet zonder vergunning gesloopt worden.

Tot slot is voor het voormalige tenthuizerterrein de bestemming **Recreatie - 3** opgenomen. Deze zomerhuizen hebben een maximale oppervlakte van 54 m<sup>2</sup>, een maat die is afgestemd op de aanwezige situatie. In afwijking van de bestemmingen Recreatie - 1 en Recreatie - 2 is een maximale bouwhoogte van 4,00 meter toegestaan. Daarmee is de verschijningsvorm van de voormalige tenthuizen vastgelegd. Omdat de recreatiewoningen vrij dicht op elkaar staan, is de bestaande situatie met een bouwvlak vastgelegd. Uitbreiding en/of verplaatsing is niet mogelijk.

Voor de recreatiebestemmingen 1 en 2 geldt dat per recreatiewoning een aangebouwd bijgebouw van 10 m<sup>2</sup> is toegestaan. Voor de recreatiebestemming 3 is dit 6 m<sup>2</sup>. Bij twee van de Nissenhutten is een gezamenlijk vrijstaand bijgebouw aanwezig. Deze is als zodanig geregeld. Tot slot is permanente bewoning overal uitgesloten.

**Recreatie - 4**

Voor het hotel- en appartementencomplex De Bosrand is een aparte bestemming opgenomen, namelijk **Recreatie - 4**. Binnen het gebouw zijn appartementen en hotelkamers toegestaan. Het aantal bedden is in de regels vastgelegd. Voor het perceel is een aparte planologische procedure gevoerd om verbouw van het pand mogelijk te maken. Deze procedure is vertaald naar het bestemmingsplan. Wel is de mogelijkheid geboden om ondergeschikte uitbreidingen van het bouwvlak toe te staan. Om dit ondergeschikt te houden, is een maximumoppervlakte van 125 m<sup>2</sup> opgenomen.

**Verkeer - Onverhard en - Verhard**

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de verharde wegen, die over het algemeen een doorgaande verkeersfunctie hebben, en de onverharde wegen. Het karakter van de onverharde wegen is met een vergunningstelsel vastgelegd. Daarmee wordt voorkomen dat de onverharde wegen zonder procedure verhard kunnen worden.



## **7. UITVOERBAARHEID**

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan, is besloten het bestemmingsplan niet in het kader van de inspraak ter inzage te leggen. Er is direct gestart met de ontwerpprocedure.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de wet vastgelegde procedure. Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen zijn door de gemeente samengevat en voorzien van een antwoord. De reactienota is in bijlage 1 opgenomen. Het plan is op 24 juni door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld.

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

Dit bestemmingsplan voorziet het zomerhuizerterrein van een actuele planologische regeling. Er worden geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel zijn er perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk. Hier heeft de gemeente geen financiële bemoeienis mee. Het bestemmingsplan wordt daarmee financieel uitvoerbaar geacht.

### **7. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten "anderszins verzekerd" zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Met dit bestemmingsplan worden geen bouwplannen in de zin van het Bro mogelijk gemaakt. De bestaande situatie en de bestaande bouw mogelijkheden zijn overgenomen. Het is daarom niet noodzakelijk om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

===