

ANTWOORDNOTA  
ZIENSWIJZEN

ONTWERP  
BESTEMMINGSPLAN  
ZOMERHUIZENTERREIN

GEMEENTE VLIELAND  
MEI 2013



## Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen met beantwoording van de gemeente
3. Overlegreacties met beantwoording van de gemeente
4. Voorstel tot aanpassingen van het bestemmingsplan

### Bijlagen

Kopieën zienswijzen

## 1. INLEIDING

Nadat eind 2012 duidelijk werd dat geen verlengingsbesluit voor het bestemmingsplan Zomerhuizerterrein mogelijk was, omdat deze niet gemaakt was onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, moest een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

Er werd voor gekozen om het bestemmingsplan Zomerhuizerterrein te vernieuwen zonder het beleid te veranderen.

De wijzigingen die voorgeschreven zijn voor het maken van een nieuw bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Voor de toelichting is dat bijvoorbeeld het toevoegen van onderdelen als cultuurhistorie en archeologie.

Voor de regels en verbeelding gelden standaards waaraan voldaan moest worden.

Vrijstellingen en afwijkingen van het bestemmingsplan, die in de loop van de afgelopen 10 jaar zijn gevoerd, zijn verwerkt in het bestemmingsplan

Op 28 januari 2013 heeft de raad van de gemeente Vlieland besloten dat het concept bestemmingsplan gelijk in procedure mocht worden gebracht, omdat geen nieuw beleid werd voorgesteld voor dit bestemmingsplan.

Op 9 maart 2013 is bekend gemaakt dat de gemeente voornemens was het bestemmingsplan Zomerhuizerterrein te herzien.

Op 30 maart 2013 is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en in "Uit het Kastje" en ter inzage gelegd.

Tevens kon het ontwerpbestemmingsplan worden ingezien op de gemeentelijke website en op ruimtelijke plannen.

De vaste overlegpartners zijn via een email in kennis gesteld van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan Zomerhuizerterrein.

Met ingang van 2 april 2013 werd een ieder in de gelegenheid gesteld om gedurende zes weken zienswijzen tegen het ontwerp in te dienen.

## 2. Zienswijzen met beantwoording gemeente Vlieland

1. Op 11 april 2013 is een zienswijzen ontvangen van mevrouw R.J. van Mourik-Grunstra, eigenaar van de zomerwoning Duinkersoord 98.

Mevrouw Van Mourik wil graag het bouwvlak van de woning iets aanpassen, zodat de woning beter is gesitueerd ten opzichte van de zon. Bij verbouwplannen kan dan energieneutraal worden gebouwd. Het bouwvlak wordt niet vergroot.

Het verschuiven van het bouwvlak brengt geen strijdigheden met het bestemmingsplan mee. Ook is er ecologisch geen bezwaar. Mevrouw heeft een ecologisch onderzoek bijgevoegd. Het is een zeer loffelijk streven om een energiezuinige woning te willen bouwen. Aan deze zienswijze kan tegemoet worden gekomen door het bouwvlak op de kaart aan te passen.

2. Op 1 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van mevrouw H.W. Kuiper-Verkuyl uit Almen.

Mevrouw komt al jaren op vakantie op Vlieland en heeft bezwaar tegen het slopen en herbouwen van de Bosrand. Dit moet kleinschalig blijven.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de Bosrand is ingediend op grond van het bestemmingsplan Zomerhuizenterrein van 2003 en de daarop verleende vrijstelling die de Bosrand heeft ontvangen voor eerdere plannen. De nieuwe bouwplannen wijken niet af van deze vrijstelling. De vrijstelling is één op één overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De verbouwing was dus al mogelijk; in dat beleid is geen verandering opgetreden. Deze zienswijze ongegrond verklaren.

3. Op 1 mei is een zienswijze ontvangen van de heer T. Koerselman, eigenaar van de zomerwoning Ankerplaats 10.

De heer Koerselman wil graag het bouwvlak iets aanpassen, zodat de woning een betere oriëntatie heeft ten opzichte van de zon.

Het verschuiven van het bouwvlak brengt geen strijdigheden met het bestemmingsplan mee. Ook is er ecologisch geen bezwaar. De heer Koerselman heeft een ecologisch onderzoek bijgevoegd. De woning komt gunstiger te liggen naar de burenen; ook hier is geen bezwaar te verwachten. Aan deze zienswijze kan tegemoet worden gekomen door het bouwvlak op de kaart aan te passen.

4. Op 2 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van J. van der Meulen en P. van der Meulen uit Zeist.  
Deze zienswijze is gelijk aan die van mevrouw Kuiper-Verkuyl.

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij nummer 2.  
Wij adviseren u ook deze zienswijze ongegrond te verklaren.

5. Op 6 mei 2013 is er een zienswijze ontvangen van TM2 architecten te Arnhem.

Deze zienswijze betreft het verbod van ondergronds bouwen voor met name de woning Vliepark 6.

Het verbod tot ondergronds bouwen is destijds zeer bewust opgenomen om het volume van de woningen niet te groot te laten worden. Afwijken van dit verbod was en is alleen mogelijk als er sprake is van een souterrain.

Het betreft hier een voormalige klasse B woning (nu Recreatie 2). Voor deze woningen is ook geen souterrainregeling opgenomen. Deze woningen zijn vaak groter dan 85 m<sup>2</sup>. Ook de woning Vliepark 6 is reeds 113 m<sup>2</sup>.

Men wil de woning verbouwen en vergroten. Om niet de hoogte in te gaan wil men een deel ondergronds bouwen.

Dit is dus niet mogelijk en hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast.

Deze woning is destijds (bestemmingsplan Ankerplaats-Vliepark-Duinkersoord van 1981; daarna diverse keren herzien, al gekenmerkt als een klasse B woning.

De bewoners van de woningen op Vliepark 1 t/m 14 en 25 hebben een afspraak, rekening te houden met de hoogte van de woningen.

Deze afspraak is niet vastgelegd en als een bewoner wel de hoogte in wil, kan dat, mits dit past in het bestemmingsplan en de welstandsnota.

Voor de woning Vliepark 6 wil men de woning laag houden.

Meewerken voor meer woningen op Vliepark naar aanleiding van een verzoek voor één huisje zonder dat alle eigenaren zijn geraadpleegd is niet wenselijk. De woningen met de bestemming Recreatie 1 (voormalig klasse A) kunnen, als het terrein dit noodzakelijk maakt, een souterrain bouwen. Als we de hoogte beperken ten behoeve van het ondergronds bouwen lopen we naast beroep bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan ook kans op verzoeken tot planschade.

Het lijkt ons raadzaam om dit mee te nemen in de beleidsnotitie, die is toegezegd ten aanzien van de hoogte van de woningen als de dijkkring is vastgesteld en de erfpacht duidelijk is (gepland in 2015).

Meewerken aan het verzoek voor alleen deze woning kan als op de bestemmingskaart een aantekening komt dat ondergronds bouwen wordt toegestaan voor 40 m<sup>2</sup> en de nokhoogte niet hoger mag als 4,5 meter. Het ondergronds bouwen over de volledige 113 m<sup>2</sup> is niet wenselijk; dit geeft een te groot bouwvolume, ook omdat het bouwvolume al groter is dan 85 m<sup>2</sup>.

Meewerken aan het ondergronds bouwen voor deze woning geeft een precedentwerking voor de toekomst.

6. Op 8 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van de heer H. Veerbeek uit Amsterdam.

De heer Veerbeek behartigt de belangen van de familie De Groot uit Enkhuizen: dit zijn de eigenaren van Duinkersoord 87. Cliënten willen beperkingen opgelegd hebben om het onmogelijk te maken grote woningen te bouwen (plofhuizen). Zij geven aan dat het maken van een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid is om nieuwe regels op te stellen (nieuw beleid te vormen). Verzocht wordt de bouwvoorschriften voor de bestemmingen Recreatie 1 (voormalig klasse A) , Recreatie 2 (voormalig klasse B), Recreatie, Recreatie 3 (de Kaap) en Recreatie 4 (hotel) en 6.4.3 (verwijderen karakteristiek (nissenhutten) aan te passen.

Heel bewust is dit jaar gekozen voor het ongewijzigd vaststellen van het beleid op het zomerhuizerterrein, met de toezegging aan de raad dat in 2015 (wanneer de Dijkkring is vastgesteld en over de erfpacht duidelijkheid is) een beleidsnotitie wordt opgesteld.

De gemeenteraad kan niet zonder goede ruimtelijke onderbouwing en mogelijke alternatieven het beleid verslechteren voor een zeer grote groep huizeigenaren. Die alternatieven zijn nu niet ten volle uit te werken vanwege de beperkingen van het liggen buiten de Dijkkring.

In het bestemmingsplan Zomerhuizerterrein 2003 waren al enkele beperkingen opgenomen, zoals een maximale hoogte van de woning (in het verleden was het mogelijk woningen tot 11 meter hoog te bouwen). Ook werd de 10% regeling, waarbij 10% mag worden afgeweken van de maten in het bestemmingsplan, uitgesloten voor hoogte en oppervlakte. De vormgeving van de woningen is geregeld in de welstandsnota. De nieuwe woningen in dit gebied voldoen aan de regelgeving en wat de één een `plofhuis` vindt, vindt de ander prachtig. Wij stellen voor deze zienswijze ongegrond te verklaren en de verandering van bouwvoorschriften pas in 2015 aan de orde te stellen.

7. Op 13 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van Peter en Cécile ter Borgh, eigenaren van Ankerplaats 17.

Zij vragen ook om een aantekening op de kaart dat hun woning uit twee zelfstandige delen bestaat. De woning is reeds met vergunning verbouwd in 2000-2001 en heeft een kap en hoort ook onder de regeling te vallen.

De heer en mevrouw Ter Borgh, hebben hier een punt. Deze woning hebben we vergeten.

Deze zienswijze kan gegrond worden verklaard.

8. Op 13 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van de heer W. de Jonge, uit Rotterdam. De heer De Jonge is eigenaar van de zomerwoning Duinkersoord 26.
- Ook de heer De Jonge verzoekt het bouwvlak van de woning te verschuiven. Bij verbouw wil de familie graag het terras in het zuiden houden; doordat het perceel vergroot is, is dat ook geen probleem. De eigenaren van de omliggende woningen hebben geen bezwaar. Er is een ecologisch onderzoek opgestart. Gezien de ervaringen in het gebied verwachten we geen problemen.
- Het verschuiven van het bouwvlak brengt geen strijdigheden met het bestemmingsplan mee. Ook is er ecologisch geen bezwaar. De heer De Jonge heeft een ecologisch onderzoek bijgevoegd. Aan deze zienswijze kan tegemoet worden gekomen door het bouwvlak op de kaart aan te passen.
9. Op 14 mei is een zienswijze ontvangen van de heer H. Bos uit Voorhout, eigenaar van de zomerwoning Ankerplaats 25.
- De heer Bos verzoekt op zijn woning de aantekening 2 wooneenheden te leggen. Daarnaast verzoekt hij de naam op de bestemmingsplankaart aan te passen.
- De aantekening "2 woningen" is alleen gelegd op de zomerwoningen die voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan Zomerhuizerterrein 2013 (30 juni 2003) reeds maximaal waren verbouwd (met dak) en gesplitst waren in twee woningen of daar een onherroepelijke vergunning voor hadden. Deze woningen vielen onder het overgangsrecht en de afwijking was al maximaal. De platte woningen hebben deze aantekening niet gekregen omdat bij deze bij verbouw/vergroten van de woning de afwijking van het bestemmingsplan wordt vergroot. Bij verbouw van deze platte woningen zijn de afgelopen tien jaar diverse woningen naar één woning terug gebracht omdat splitsen niet was toegestaan en bij vergroten met een dak de afwijking van het bestemmingsplan bij twee woningen zou toenemen. De vergelijking met de woningen Ankerplaats 26 en 27 gaat niet op; deze woningen waren al maximaal verbouwd en gesplitst voor juni 2003. Voor wat betreft de naamgeving. Deze namen staan op de ondergrond en hebben niets te maken met het bestemmingsplan. Op de bestemmingsplankaart kunnen wij deze namen dan ook niet aanpassen. Wij adviseren u dan ook deze zienswijze ongegrond te verklaren.
10. Op 14 mei 2013 is een mondelinge zienswijze ingebracht door mevrouw G.W. van Terwisga, Knoevenoordstraat 69, 6971 LH Brummen.
- Mevrouw Van Terwisga verzoekt op de zomerwoning Ankerplaats 13 ook de aantekening 2 zomerwoningen te leggen. Ze wil de woning in twee delen houden als de woning wordt vergroot met een bovenverdieping (dak).
- Dit verzoek is vergelijkbaar met het verzoek van de heer Bos voor de woning Ankerplaats 25. Ook dit is nog een platte woning. Voor de beantwoording wordt u dan ook verwezen naar het antwoord bij de zienswijze van de heer Bos. Wij adviseren u dan ook deze zienswijze ongegrond te verklaren.

11. Op 14 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van M.T.A. Kitselaar uit Amersfoort.

Deze zienswijze is gelijk aan die van mevrouw W.H. Kuiper-Verhuyl (nummer 2).

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij nummer 2.

Wij adviseren u ook deze zienswijze ongegrond te verklaren.

12. Op 14 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van het DE-TEAM Vlieland.

Het DE team verzoekt het mogelijk te maken om zonnepanelen op de bouwkvavel te plaatsen en daar waar dit niet mogelijk is op het bouwvlak dit mogelijk te maken buiten het bouwvlak via een aanlegvergunning.

Bij de zomerwoningen kunnen zonnepanelen al worden geplaatst op het bouwvlak. De maximale hoogte bedraagt dan 2 meter. Buiten het bouwvlak in de bestemming Natuur mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd. Andere bouwwerken mogen tot een bouwhoogte van 2 meter. Verder zijn er voorzieningen nodig om de zonnepanelen te verbinden met de voorzieningen in de woning.

Hier is een omgevingsvergunning voor nodig voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (aanlegvergunning). Daar het niet altijd duidelijk is of een zonnepaneel een werk, geen bouwwerk zijnde is, adviseren wij u om een punt h toe te voegen onder 4.4.1 luidende:

“h. het plaatsen van zonnepanelen en –collectoren met de daarbij behorende voorzieningen, niet hoger dan 2 meter.”

Wel moet in overleg met welstand en Staatsbosbeheer worden gekeken of hier nog voorwaarden voor moeten worden opgenomen in de welstandsnota (bijvoorbeeld een maximum aantal panelen).

Wij adviseren u dan ook deze zienswijze gegrond te verklaren.

13. Op 14 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van de heer B. Nap uit Rotterdam.

De heer Nap heeft een aantal punten ten aanzien van de bestemming recreatie 4 (voormalig de Bosrand) en in relatie daarmee de wijze meten en definitie.

Opmerkingen over

- het bouwvlak, niet duidelijk is wat het bouwvlak is.
- definitie peil: wat is nu het peil huidige bouw of toekomstige bouw.
- de hoogte van het bouwwerk en met name de uitzonderingen daarop.

Voor de bestemming Recreatie 4.

Het bouwvlak:

Op de kaart staat het bouwvlak aangegeven in een donkere lijn, vergelijkbaar met de recreatiewoningen 2. De andere lijnen zijn de lijnen van de ondergrond (GBKN) en geven de huidige bebouwing weer.

Het klopt dat op de ondergrond het fietsenhok staat getekend, dit valt onder het overgangsrecht. Als dat eenmaal is gesloopt mag daar geen nieuw fietsenhok worden gebouwd.

definitie peil:

Omdat het hier gaat om vervangende nieuwbouw is het peil de hoogte van het terrein van het huidige gebouw. Voor de sloop van de gebouwen zal dit peil dan ook duidelijk worden vastgelegd, zoals dat ook bij zomerhuizen gebeurt als er twijfel is over de hoogte.



De hoogte van het bouwwerk:

Dit wordt geregeld in de wijze van meten. Van het bouwwerk wordt de hoogte van de begane grond op het hoogste en laagste punt gemiddeld en de punt loodrecht daarboven is het hoogste punt van het gebouw (de gestippelde lijn in de eerste tekening bij de wijze van meten). De tweede tekening is bedoeld voor een souterrain, daar is de ene zijkant hoger dan de andere vanwege het souterrain.

Deze tweede tekening niet opnemen; is niet gewenst omdat bij een souterrain van een zomerwoning deze tekening belangrijk is voor de afwijking van het bestemmingsplan voor de hoogte van één van de gevels, waar de goothoogte naar 5,5 meter mag.

Omdat ondergronds bouwen voor Recreatie 4 niet is uitgesloten wordt hier de eerste tekening gebruikt voor het bepalen van de hoogte en komt het ondergrondse bouwdeel onder het gemiddelde punt voor de hoogte.

Uitzonderingen van ondergeschikte bouwdelen die in de wijze van meten worden genoemd als schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen onderdelen: Hieraan wordt geen maximum gesteld, niet aan de hoogte en niet aan de aantallen. Dit wordt niet gedaan omdat schoorstenen vaak moeten voldoen aan het Bouwbesluit en antennes in veel gevallen vergunningsvrij zijn. Om deze reden adviseren wij u geen voorwaarden stellen aan de hoogte en het aantal ondergeschikte onderdelen.

Wij adviseren u dan ook deze zienswijze ongegrond te verklaren.

14. Op 14 mei 2013 is een zienswijze ontvangen van W.van Vugt uit Bunnik.

Deze zienswijze is gelijk aan die van mevrouw W.H.Kuiper-Verhuyl (nummer 2).

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording bij nummer 2.

Wij adviseren u ook deze zienswijze ongegrond te verklaren.

### 3. Overlegreacties met beantwoording gemeente Vlieland

1. Op 1 mei 2013 is een reactie ontvangen van Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Wel verzoekt het Wetterskip om op de hoogte te worden gebracht van wijzigingen in het bestemmingsplan die van invloed kunnen zijn op het watersysteem.
2. Provincie Fryslân.  
Op 15 mei 2013 is contact opgenomen met de Provincie. De medewerker van de Provincie gaf aan dat de Provincie geen zienswijze/reactie geeft op dit bestemmingsplan.

## 4. Voorstellen tot wijziging van het bestemmingsplan

Verbeelding:

1. aanpassen bouwvlak Duinkersoord 98
2. aanpassen bouwvlak Ankerplaats 10
3. aanpassen bouwvlak Duinkersoord 26
4. Op het bouwvlak Vliepark 6 de aantekening te plaatsen: ondergronds bouwen toegestaan voor max 40 m<sup>2</sup> ;  
Bouwhoogte maximaal 4.5 meter
5. Op de woning Ankerplaats 17 de aantekening te plaatsen 2 recreatiewoningen
- 6.

Regels:

Onder artikel 4.4.1 een lid h. op te nemen

h. het plaatsen van zonnepanelen en –collectoren met daarbij behorende voorzieningen, niet hoger dan 2 meter.

