

GEMEENTE VLIELAND
HAVENWEG 2 VLIELAND
BESTEMMINGSPLAN



Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
3. HET VOORNEMEN	7
3. 1. Algemeen	7
3. 2. Huidige situatie en omschrijving uitbreiding	7
3. 3. Uitgangspunten per plandeel	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Milieuaspecten	12
4. 2. Water	13
4. 3. Ecologie	14
4. 4. Archeologie en cultuurhistorie	16
4. 5. Externe veiligheid	17
5. JURIDISCHE BESCHRIJVING	18
5. 1. Het juridische systeem	18
5. 2. De bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Grondexploitatie	19
BIJLAGE	
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Havenweg te Vlieland is Hotel Zeezicht gelegen. Dit hotel wil een uitbreiding realiseren en heeft hiertoe de naastgelegen woning Havenweg 2 in eigendom verkregen. Deze woning wordt gesloopt en vervangen door de uitbreiding van het hotel. In totaal gaat het om een uitbreiding van de overnachtingscapaciteit met 12 kamers (24 bedden), waarvan er 3 kamers (6 bedden) rolstoeltoegankelijk en 3 door een ruimere indeling specifiek bedoeld zijn voor mindervaliden. Hierdoor neemt de differentiatie in het aanbod verblijfsrecreatieve voorzieningen op Vlieland toe. Binnen de zgn. 'beddenboekhouding' van de gemeente is ruimte voor deze bedden. Deze uitbreiding is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Vlieland Kom, vastgesteld 17-10-11).

De Havenweg is de 'toegangspoort' tot het eiland en vraagt om een goede beeldkwaliteit. In de structuurvisie geeft de gemeente Vlieland dan ook aan dat zij een kwaliteitsverbetering van de Havenweg nastreeft. Dit heeft het optimaliseren van de beleving van het eiland als oogmerk. Vanuit dit denken is naast dit bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de uitgangspunten ten aanzien van stedenbouw en opmaak (de welstandscriteria) zijn vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

1. 2. Plangebied

Het plangebied voor dit bestemmingsplan is het perceel Havenweg 2 te Vlieland en bevindt zich naast Hotel Zeezicht. De Havenweg ligt in het verlengde van de Dorpsstraat. Onderstaand figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. Luchtfoto ligging plangebied



Figuur 2. Luchtfoto ligging plangebied (detail)

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied voor dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Vlieland Kom, vastgesteld 17 oktober 2011. Het perceel Havenweg 2 heeft de bestemming 'Wonen-1'. Een uitbreiding van Hotel Zeezicht ten behoeve van overnachtingsmogelijkheden is op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk.

1. 4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste beleidskaders van de provincie en van de gemeente Vlieland, waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden. Daarnaast is met de uitwerking van de plannen rekening gehouden met de aanwezige milieu- en omgevingsaspecten waar de plannen invloed op kunnen hebben. Deze komen aan bod in hoofdstuk 3. Conclusies ten aanzien van beleid en de milieu- en omgevingsaspecten zijn cursief weergegeven. Vervolgens is in hoofdstuk 4 de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 5, juridische beschrijving wordt een toelichting gegeven op de regels en de verbeelding. Tenslotte is in hoofdstuk 6 ingegaan op de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische haalbaarheid.

2. BELEIDSKADER

Het voor het plangebied relevante beleid komt in dit hoofdstuk aan de orde. Het rijksbeleid geeft geen aanvullende voorwaarden en uitgangspunten voor ontwikkelingen op het schaalniveau van onderhavig plan. Daarom wordt er volstaan met het relevante beleidskader op provinciaal en gemeentelijk niveau.

2. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het Streekplan Fryslân, "Om de kwaliteit fan de romte" (2007) is onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aangewezen als provinciale structuurvisie. 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.

Ontwikkeling van recreatie en toerisme zijn voor de sociaal-economische positie van de waddeneilanden van cruciaal belang. Ook voor de sector zelf is het daarbij belangrijk dat recreatieve ontwikkelingen zijn afgestemd op de hoge landschappelijke en natuurlijke waarden van de waddeneilanden. Binnen het algemene principe van stabilisatie van de totale recreatiedruk per waddeneiland is er op Terschelling en Ameland zowel kwantitatieve als kwalitatieve ontwikkelingsruimte. Voor Vlieland is de kwantitatieve ontwikkelingsruimte binnen het stabilisatieprincipe beperkt. De waddeneilanden hebben bij uitstek een zeer belangrijke toeristisch-recreatieve functie. Bijna 42% van de directe werkgelegenheid op de eilanden komt voor rekening van de toeristisch-recreatieve sector. De bijzondere landschappelijke en natuurlijke waarden op de eilanden en van de Wadden- en Noordzee, geven toeristisch-recreatieve betekenis aan de waddeneilanden. Deze waarden bepalen dan ook voor een groot deel de ontwikkelingsmogelijkheden voor de sector, waarbij in het algemeen de nadruk meer ligt op kwaliteit dan op kwantiteit. 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%.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het plangebied maakt geen deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur. Het plangebied ligt niet binnen het kustfundament. Geconcludeerd kan worden dat de ingrepen in het gebied niet zodanig zijn dat afbreuk wordt gedaan aan provinciale belangen.

2. 2. 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.

Opgave recreatie en toerisme

Het versterken van de identiteit van Vlieland kan worden gerealiseerd door onder andere een kwaliteitsverbetering van het recreatieve product. Daarnaast wordt ingezet op:

- differentiatie van het recreatieve verblijfsaanbod;
- seizoensverlenging;
- versterken van de kenmerkende ruimtelijke structuur;
- efficiënt en zuinig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering

In de afgelopen periode is ingezet op een kwaliteitsverbetering van het bestaande voorzieningenaanbod en de accommodaties. De opgave voor de komende jaren is voldoende uitbreidingsruimte te creëren, zodat deze trend kan worden voortgezet. Een maatregel die hierbij uitgevoerd dient te worden, is extra 'bedden' mogelijk te maken als 'beloning' voor de ondernemers die zich inzetten voor kwaliteit. Ook zal er geïnvesteerd moeten worden in de ruimtelijke kwaliteit van het eiland als geheel.

De gemeente wil samen met de bewoners en ondernemers een visie op recreatie ontwikkelen. Uitgangspunt is een beheerste groei van het aantal toeristen. De gemeente gaat met ondernemers op het eiland in gesprek over duurzame vormen van ondernemen, waarbij de ecologische footprint van recreanten zoveel mogelijk kan worden beperkt.

Differentiatie

Het toeristische-recreatieve aanbod is voornamelijk gericht op de zee, natuur en de landschapswaarden, en richt zich op de bezoekers van kampeerterrinen en hotels. De opgave is meer diversiteit in het marktsegment te realiseren. In het segment tussen kampeerterrinen en de hotels in, zijn beperkte mogelijkheden.

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

Opgave woningbouw

De Vlielandse woningvoorraad is getalsmatig klein en deels verouderd, terwijl de druk op de woningvoorraad groot is. De uitdaging is tweeledig. Zorgen dat de bestaande woningen worden aangewend voor bewoners met een sociaal-economische binding met Vlieland. Zorgen dat de woningvoorraad wordt uitgebreid en aangepast om de urgente woningnood en kwaliteitsachterstanden in de voorraad aan te kunnen pakken.

Door de voorgenomen plannen ten behoeve van de hoteluitbreiding wordt een woning gesloopt. De gemeentelijke beleidslijn in deze is dat een aan de woningvoorraad onttrokken woonfunctie moet worden gecompenseerd.

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. De gemeente heeft in februari 2014 de notitie toeristisch beleid Vlieland vastgesteld. Het voorliggende plan past binnen deze notitie omdat een aanvullend product wordt geboden (verblijfsmogelijkheden voor mensen met een beperking).

Welstandsnota

De gemeente Vlieland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (2012). 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".

Beeldkwaliteitplan

In principe zou de ontwikkeling t.b.v. de uitbreiding van hotel Zeezicht getoetst kunnen worden aan de in 2012 herziende welstandsnota van de gemeente Vlie-

land. Er zijn echter twee redenen voor een aanvullend beeldkader op de welstandsnota:

1. Voor de te realiseren gebouwen op het achterliggende terrein achter Havenweg 2 is geen directe beschrijving opgenomen in de welstandsnota, waardoor de criteria van de beschrijving voor de hoofdgebouwen gehanteerd zou moeten worden bij de welstandstoets. De te realiseren bouwwerken aan het achterpad en het achterpad zelf zijn echter nadrukkelijk anders van karakter dan de bebouwing aan de Havenweg. Het beeldkwaliteitsplan voegt aanvullend beeldkader toe voor de bebouwing aan het achterpad.
2. De mogelijkheid om het hotel uit te breiden in dezelfde stijl als het bestaande hotel. Op hoofdlijnen past dat binnen het gestelde beeldkader in de welstandsnota qua nokhoogte, goothoogte, kapvorm en kaprichting. Maar met name in het materiaalgebruik wijkt het bestaande hotel af van de criteria in de welstandsnota. Dit beeldkwaliteitsplan geeft een kader voor de mate waarin uitbreiding in een overeenkomstige stijl met het bestaande hotel mogelijk is.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een onderdeel van/aanpassing op de welstandsnota. De hierin gestelde criteria vormen het toetsingskader voor welstand. De in het beeldkwaliteitsplan gestelde kaders dienen als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

3. HET VOORNEMEN

3. 1. Algemeen

Het voornemen heeft tot gevolg dat de verouderde en slecht onderhouden woning Havenweg 2 wordt vervangen door een nieuw gebouw, dat beter aansluit bij de bebouwing aan de Havenweg. Het voornemen betekent dan ook een kwaliteitsverbetering van dit deel van de Havenweg, ook gezien vanaf de aankomst van de veerboot. Dit deel van de Havenweg is immers het 'havenplein': de plek waar de bezoekers van de boot komen en het eiland voor het eerst ervaren. De bebouwing aan de Havenweg vormt de eerste indruk die toeristen van het eiland krijgen. De te realiseren uitbreiding van hotel Zeezicht versterkt het totaalbeeld van het eiland als geheel.

In de voorgenomen uitbreiding van hotel Zeezicht worden voor een deel hotelkamers gemaakt voor een doelgroep, die op dit moment weinig mogelijkheden heeft op Vlieland, namelijk minder validen en ouderen. Omdat het om hotelkamers gaat betreft het zgn. 'stille horeca'.

Door de voorgenomen plannen ten behoeve van de hoteluitbreiding verdwijnt een woning uit de woningvoorraad. De gemeentelijke beleidslijn in deze is dat deze moet worden gecompenseerd, zodat de woningvoorraad als geheel gelijk blijft. De initiatiefnemer voldoet hierin.

3. 2. Huidige situatie en omschrijving uitbreiding

Het huidige beeld van naast elkaar gelegen (vrijstaande) panden met een kap aan de Havenweg, is een beeld wat goed past bij het karakter van Vlieland. Het mist de sterk gewaardeerde historische uitstraling die te vinden is in de Dorpsstraat, maar het huidige straatbeeld vormt wel een inleiding naar het historische hart van het dorp. Het oostelijk deel van het huidige hotel Zeezicht vormt met zijn twee-een-halve-laag-met-kap een lichte uitzondering qua hoogte, maar past verder binnen het totaalbeeld. Een uitbreiding van het hotel zal zich moeten voegen in het huidige beeld aan de Havenweg en kan mogelijk het totale aanzicht van het waterfront versterken.

De huidige woning op nummer 2 valt door zijn kapvorm en daardoor geringe nokhoogte wat uit de toon in de huidige reeks van volumes aan de Havenweg. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor het daarnaast gelegen hotel De Stern. Wat dat betreft kan de nieuwbouw in de vorm van de uitbreiding van hotel Zeezicht wat hoger worden dan de bestaande woning.

Het uitbreiden van het hotel wordt gerealiseerd middels een apart bouwvolume gericht op de Havenweg. In het bouwvolume worden in totaal 12 kamers gerealiseerd. In het architectonische beeld wordt aansluiting gezocht bij het bestaande hotel. De uitbreiding is daarnaast zo gepositioneerd, dat er meer en eerder zicht op het hotel is, ook vanaf de aankomst van de veerboot.

Het nieuwe bouwvolume wordt onderverdeeld in drie plandelen:

1. bouwdeel aan de Havenweg;
2. middendeel;
3. achterop de kavel.

Achter de kavel is een achterpad gelegen. Zowel de kavels aan de Havenweg als de kavels hoger op het duin aan de Willem de Vlamingweg maken gebruik van dit pad. Omdat de kavels aan de achterzijde hoger op het duin liggen, ligt ook het achterpad hoger. Ter hoogte van het plangebied tussen één en anderhalve meter hoger dan de Havenweg. Aan het achterpad staan voornamelijk achterkanten van schuurtjes, erfafscheidingen (schuttingen en groen) en dichterbij de Lutinelaan garages en zijgevels van woningen. Het geheel oogt rommelig door de vervallen staat van enkele gebouwtjes en de grote verscheidenheid aan bouwsels. De uitbreiding van het hotel heeft een kwaliteitsverbetering van het achterliggende terrein en van het beeld aan het achterpad tot gevolg.

De nieuwbouw dient goed ingepast te worden in het bebouwingsfront van de Havenweg. Voor het deel van de nieuwbouw aan de Havenweg geldt dat het gebouw hier qua hoogte en massaopbouw een kap moet krijgen en een tussenmaat kan vormen in het grote hoogteverschil tussen hotel Zeezicht en hotel De Stern, wat neer komt op anderhalf tot twee bouwlagen met een kap.

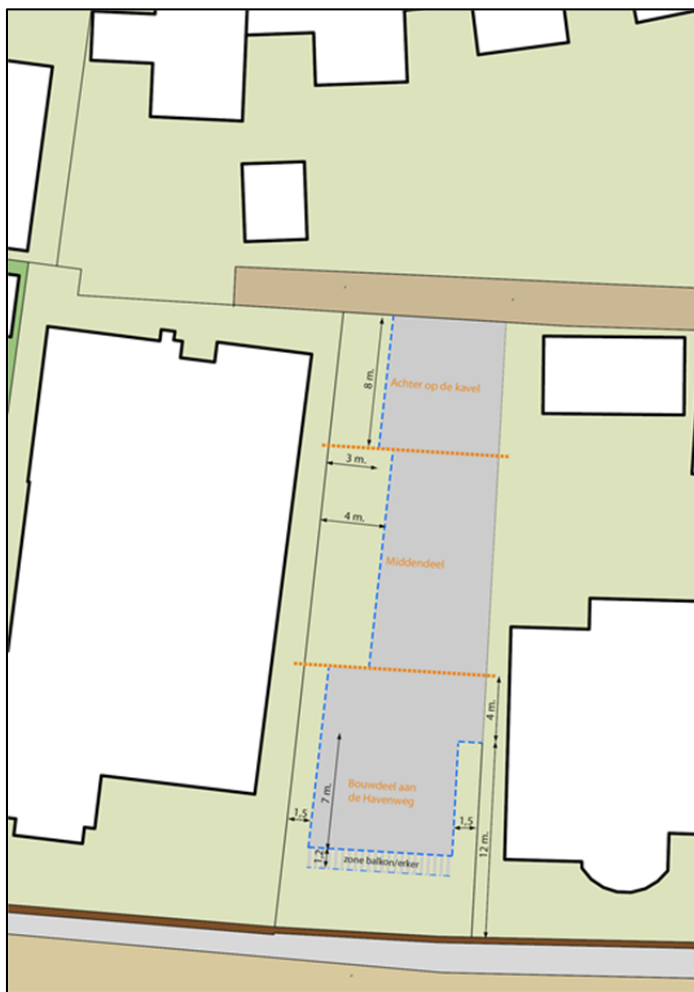
Met het middenstuk en de achterkant van de kavel wordt anders omgegaan. De bebouwing hier is ondergeschikt aan het hoofdvolume dat aan de Havenweg staat. Ook in architectuur en detaillering zijn deze bouwdelen ondergeschikt aan het hoofdvolume. In het middenstuk van de kavel is het gebouw maximaal twee bouwlagen en gelden de aangegeven maten voor goot- en nokhoogte.

Achterop de kavel komt bebouwing te staan aan het achterpad. Aan het pad komt niet te hoge bebouwing, ook vanwege het uitzicht van de achterliggende woningen. Maximaal twee bouwlagen met een goot op anderhalve bouwlaag en daarbovenop een kap. De woningen aan de W. Vlamingweg liggen circa 2 meter hoger. Vanaf het achterpad gezien toont de bouwmassa zo als één laag met kap. De gevel aan het achterpad is gesloten zodat er geen hotelkamers uitkijken op de achtertuinen.

Tussen het nieuwe bouwvolume en het bestaande hotel komt een binnentuin, die als terras gebruikt kan worden. De huidige situatie is vrij rommelig met hoge opgaande beplanting. Door het nieuwe bouwvolume in combinatie met de binnentuin wordt het geheel netter en meer geordend. Ook wordt grenzend aan het bestaande hotel een opstelplaats voor fietsen gerealiseerd.



Figuur 3. Hotel Zeezicht (links) en woning Havenweg 2 (rechts)



Figuur 4. Indeling en maatvoering uitbreiding hotel

3. 3. Uitgangspunten per plandeel

Hieronder worden samenvattend de belangrijkste uitgangspunten per plandeel weergegeven.

Bouwdeel aan de Havenweg

- Het hoofdvolume staat aan de Havenweg in dezelfde rooilijn als de naastgelegen panden tot maximaal een meter daar achter.
- Het hoofdvolume heeft een zadeldak haaks op de weg.
- De maximale goothoogte is 5,5 meter en de maximale nokhoogte 10 meter.
- Tot een diepte van 12 meter gemeten vanaf het muurtje (de voorerfgrens) is de minimale afstand van de bebouwing tot de oostelijke kavelgrens 1,5 meter.
- Tot een diepte van 16 meter gemeten vanaf het muurtje (de voorerfgrens) is de minimale afstand van de bebouwing tot de westelijke kavelgrens 1,5.
- Voor het hoofdvolume mag een balkonconstructie of een uitbouw/erker met daarbovenop een balkon geplaatst worden. De hoogte van deze constructie (inclusief borstwering of doorvalbeveiliging) is maximaal 4,5 meter; de maximale diepte is 1,2 meter en de constructie/uitbouw heeft een maximale breedte van 2/3 van de breedte van het hoofdvolume. Het beeld van deze constructie is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume, waardoor de gevel van het hoofdvolume als primaire straatwand wordt ervaren.

Middendeel

- Dit bouwdeel oogt ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De bebouwing van het middendeel mag aan de oostzijde op de kavelgrens geplaatst worden.
- Aan de westzijde is de minimale afstand van de bebouwing tot de kavelgrens 4 meter.
- Zowel plat dak als kapvormen zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte is bij gebruik van een kap 8 meter en bij een plat dak 7 meter.
- Afstemming van het bouwvolume op de naastgelegen bebouwing is een voorwaarde.

Achterop de kavel

- De bebouwing op het achterste kaveldeel mag op de oostelijke en de achterste kavelgrens geplaatst worden.
- Aan de westzijde is de minimale afstand van de bebouwing tot de kavelgrens 3 meter.
- De maximale bouwhoogte is 7 meter.
- De bebouwing aan de achterste kavelgrens krijgt een langskap met een maximale goothoogte van 4,5 meter en een hellingshoek tussen 30° en 70°.
- Afstemming van het bouwvolume op de naastgelegen bebouwing is gewenst.



Figuur 5. *Impressie vooraanzicht uitbreiding Zeezicht (Grunstra architecten)*



Figuur 6. *Impressie zijanzicht uitbreiding Zeezicht (Grunstra architecten)*

4. OMGEVINGSASPECTEN

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening c.q. het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is aandacht besteed aan de zogenaamde omgevingsaspecten. Daarom is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de volgende aspecten:

- milieuaspecten (geluid, bodem, luchtkwaliteit);
- water;
- ecologie;
- archeologie en cultuurhistorie;
- externe veiligheid.

4. 1. Milieuaspecten

4.1.1. Geluid

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de Wet geluidshinder (Wgh). Op grond van deze wet hebben alle wegen een geluidszone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht). Woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur, hebben geen wettelijke geluidszone. Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing niet hoger dan 48 dB mag zijn; voor bestaande situaties geldt een grens van 53 dB. Van belang is met name de geluidsbelasting langs de zoneplichtige wegen.

Vlieland is autoluw. Alleen inwoners mogen hun auto meenemen naar het wadeneiland. Voor Havenweg 1 en 2 mogen alleen auto's rijden ten behoeve van levering van goederen. Er hoeft met de bestemmingsregelingen dan ook geen rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai.

4.1.2. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het gaat daarbij om de kwaliteit van de grond en het grondwater. In het kader van de bouwaanvraag voor de uitbreiding van hotel Zeezicht dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. De verklaring omtrent de bodem is aanwezig.

Het aspect bodem leidt voor het bestemmingsplan niet tot een aanvullende regeling.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit in de wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer 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 milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

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

In het bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan zal dan ook niet leiden tot een noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4. 2. Water

Algemeen

Het aspect water wordt in de afgelopen jaren steeds meer op een integrale wijze benaderd. In de startbijeenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw is in 2001 vastgesteld dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap moet plaatsvinden.

Daarnaast moeten de ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het Bro 1985. De waterschappen hebben een belangrijke en integrale taak gekregen op grond van de Wet op de waterhuishouding.

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve gevolgen worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder.

Het plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân.

Beleid Wetterskip Fryslân

Eén van de meest belangrijke uitgangspunten van het nieuwe beleid van het waterschap is dat, in het kader van het thema 'Ruimte voor Water', het totale oppervlak aan open water niet mag afnemen. Ook mag er geen versnelde afvoer van regenwater uit het gebied zijn. Door een toename van het verharde oppervlak zal hemelwater sneller in het oppervlaktewater terecht komen en zal er een versnelde afvoer plaatsvinden. Om dit te voorkomen dient de toename van het verharde oppervlak gecompenseerd te worden, dit kan door extra waterberging binnen het gebied te creëren. Daarom hanteert Wetterskip Fryslân bij nieuwbouwplannen / uitbreidingen het beleid dat 10% van de toename van het verharde oppervlak aan open water bijgemaakt dient te worden.

Watertoets

Het bestemmingsplan is op 2 april 2015 via www.dewatertoets.nl aangemeld voor een digitale watertoets (dossiercode 20150402-2-10720). Met de gegevens die zijn opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn omschreven in het standaard wateradvies dat als *bijlage 2* bij de toelichting is opgenomen. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

4. 3. 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. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Vlieland en behoort niet tot de Natura 2000 gebieden. Ook maakt geen deel uit van de EHS. Gezien de omvang van de plannen is het niet te verwachten dat er effecten op dergelijke gebieden in de omgeving van het plangebied zijn.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Vlieland. Het betreft reeds bebouwd gebied. Gezien de ligging van het plangebied is het niet te verwachten dat beschermde soorten worden aangetroffen. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

4. 4. Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) opgesteld. De kern van de nieuwe wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet geeft aan dat archeologische belangen op een verantwoorde manier worden meegenomen in ruimtelijke plannen. Gemeenten dienen dus bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en provincies hebben hierbij een toetsende rol.

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken. Voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen is geen onderzoek noodzakelijk. Ook voor de periode Steentijd - Bronstijd blijkt voor het plangebied geen noodzaak te zijn tot onderzoek.

Vanuit een oogpunt van archeologie zijn er in dit bestemmingsplan dan ook geen belemmeringen te verwachten.

Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kent dit deel van de kom Vlieland geen specifieke betekenis. Het oude dorp van Vlieland heeft de status van beschermd dorpsgezicht. Hotel Zeezicht (Havenweg 1) grenst aan het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast is dit deel van de Havenweg het 'havenplein': daar waar de bezoekers van de boot komen en het eiland voor het eerst ervaren.

De bebouwing aan de Havenweg vormt de eerste indruk die toeristen van het eiland krijgen. Het is het waterfront aan de Waddenzee. De gemeente acht het dus van groot belang dat de hier gelegen bebouwing het totaalbeeld van het eiland versterkt.

4. 5. 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.

Binnen of nabij het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen aanwezig. Verder vindt er volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Vanuit een oogpunt van externe veiligheid zijn er in dit bestemmingsplan dan ook geen belemmeringen te verwachten.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

5. 1. Het juridische systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die in dit plan voorkomt. Het betreft de bestemming 'Horeca'.

Horeca

De uitbreiding van het hotel wordt, evenals het bestaande hotel, onder de bestemming 'Horeca' gebracht. De binnentuin is eveneens onder deze bestemming gebracht. De bouwregels zijn afgestemd op de specifieke situatie, waarbij afstemming heeft plaatsgevonden met de indeling, maatvoering en bouwhoogtes zoals weergegeven in het beeldkwaliteitplan.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsbevoegdheid. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het aantonen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid doorloopt het bestemmingsplan de wettelijke bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse (overheids)instellingen. Tevens heeft het ontwerpbestemmingsplan van 30 maart tot 11 mei 2015 ter inzage gelegen. Eenieder is in deze periode in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 29 juni 2015 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Vlieland.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet relevant. Ten aanzien van de uitbreiding van hotel Zeezicht is het zo dat de gemeente hier geen kosten aan heeft. De uitbreiding is voor rekening en risico van de particulier. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

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

Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een hotel mogelijk. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in het Bro. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een hoofdgebouw mogelijk gemaakt. Een dergelijk plan is conform het bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in principe exploitatieplanplichtig. Met de particuliere initiatiefnemer is echter een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten worden geregeld. Aangezien de kosten dus anderszins verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad beslist daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

