

GEMEENTE VLIELAND
WIJZIGINGSPLAN VLIELAND –
WONINGBOUW NUON-LOCATIE
EN BOEREGLOP 3



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. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	6
2. 4. Toetsing aan wijzigingscriteria	7
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Milieuzonering	12
4. 2. Geluid	12
4. 3. Water	13
4. 4. Bodem	13
4. 5. Archeologie	13
4. 6. Cultuurhistorie	14
4. 7. Ecologie	15
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Luchtkwaliteit	16
4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen	16
5. JURIDISCHE REGELING	17
5. 1. Algemeen	17
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	17
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 3. Grondexploitatie	18

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

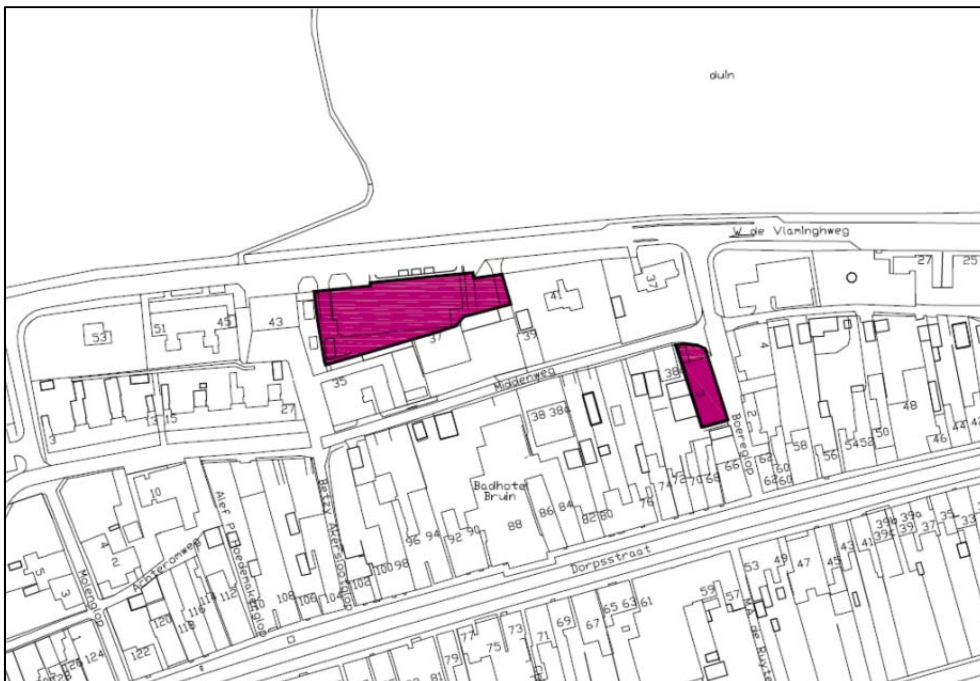
In het dorp Vlieland zijn een aantal locaties aangewezen voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Twee van deze locaties zijn de voormalige Nuon-locatie aan de Willem de Vlaminghweg en een terrein aan de Boereglop. Op beide locaties was in het verleden bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing is omstreeks 2010 gesloopt.

De eigenaar wil nu invulling geven aan de herontwikkelingslocaties. Op de Nuon-locatie worden zes rijenwoningen gebouwen en aan de Boereglop vier rijenwoningen.

De gemeente Vlieland wil medewerking verlenen aan het voornemen door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan Vlieland kom (zie hiervoor paragraaf 1.3). Om hier toepassing aan te geven is dit wijzigingsplan opgesteld.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van het dorp Vlieland. Het betreft twee locaties: de Nuon-locatie die tussen de Willem de Vlaminghweg en de Middenweg ligt en de locatie aan de westzijde van de Boereglop. De begrenzing is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Vlieland kom*, dat is vastgesteld op 17 oktober 2011. De Nuon-locatie is bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. De locatie aan de Boereglop heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming wordt niet voorzien in het bouwen van woningen, waardoor de gewenste situatie in strijd is met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan anticipeert wel op het ontwikkelen van woningbouw op de locatie. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming naar 'Wonen – 1' gewijzigd kan worden. De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de voorgestelde ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het plan. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

De ontwikkelingen worden voorgesteld in het noorden van het dorp Vlieland. Het betreft een tweetal gesaneerde bedrijfslocaties. De Nuon-locatie ligt aan de noordelijke rand van het dorp. Deze locatie ligt momenteel braak. Het perceel Boereglop 3 ligt op de hoek van de Boereglop en de Middenweg. Dit perceel is nu ingericht als fietsenstalplaats.

In het gebied komen diverse functies voor. Verspreid liggen verschillende woningen. Ten westen van de Nuon-locatie ligt het terrein van de brandweerkazerne en ten zuiden is ook een woningbouwproject gepland. Nabij de locatie aan de Boereglop zijn, naast woningen, twee recreatiewoningen en een bank aanwezig.

Het gebied ten zuiden van de Middenweg, waarin ook het perceel Boereglop 3 ligt, worden als de 'oude dorpskern' aangemerkt. Dit gebied heeft de status van beschermd dorpsgezicht. De Nuon-locatie ligt hier buiten.

Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (bron: Bing maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

Beide locatie krijgen een invulling met woningbouw. Op de Nuon-locatie wordt een rij van zes woningen gebouwd, gericht op de Willem de Vlamingweg. Ten oosten van de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. De meest westelijk gelegen woning krijgt een eigen oprit. De gewenste inrichting is weergegeven in figuur 3 en een impressie van de woningen in figuur 4.



Figuur 3. Gewenste inrichting Nuon-terrein



Figuur 4. Impressie woningen Nuon-terrein

De locatie aan de Boereglop wordt ingevuld met een rij van vier woningen. Ten noorden hiervan worden twee parkeerplaatsen aangelegd. De gewenste inrichting is weergegeven in figuur 5 en een impressie van de woningen in figuur 6.



Figuur 5. Gewenste inrichting Boereglop



Figuur 6. Impressie woningen Boereglop

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing / beeldkwaliteit

De wijzigingsplan maakt het invullen van een tweetal herstructureringslocaties mogelijk. De verouderde bedrijfsbebouwing op deze locaties is gesloopt en verharding zijn verwijderd. Het bouwplan voor de nieuwbouw respecteert de kwaliteiten van de omgeving.

Voor de Nuon-locatie is aangesloten bij de grotere, evenwijdig aan de weg liggende blokken, die de naoorlogse uitbreidingen kenmerken. Voor de Boereglop is aansluiting gezocht bij de landgerekte, haaks op de weg liggende bebouwing in het beschermd dorpsgezicht. De nokrichting van de bebouwing ligt wel parallel aan de Boereglop, maar volgt de overwegende nokrichting van de gebouwen tussen de Dorpsstraat en de Middenweg.

Functionele inpassing

De nieuwe woningen worden gebouwd in een functioneel gemengde omgeving. Hier komen zowel verschillende bedrijven als woningen voor. Van belang is dat bestaande bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden beperkt terwijl in en rondom de woning een goed woonklimaat gegarandeerd kan worden.

De bedrijfsfuncties rondom het plangebied veroorzaken geen grote hinder voor woningen. Het gaat om lichte bedrijfvormen die geen onacceptabele overlast voor woningen veroorzaken. Dit geldt ook voor de brandweerkazerne naast het plangebied. Een brandweerkazerne op een eiland als Vlieland zal niet zodanig frequent gebruikt worden dat dit het woonklimaat ter plaatse van de woningen aantast. In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid.

Ontsluiting en parkeren

De woningen zijn gericht op de Willem de Vlaminghweg, respectievelijk de Boereglop en hebben aan die wegen een entree. Voor parkeren geldt op Vlieland een bijzondere situatie. De woningen zijn gericht op de Middenweg en hebben aan deze zijde een entree. De appartementen zijn bereikbaar via de achterzijde, door een steeg. Voor parkeren geldt op Vlieland een bijzondere situatie. Op Vlieland hebben alleen bewoners een ontheffing voor het hebben van een auto. In het beschermd stads- en dorpsgezicht mag alleen op bepaalde tijden worden gereden. Hier wordt geen eis gesteld ten opzichte van de parkeerplaatsen bij de woningen. Voor de woningen op de voormalige Nuonlocatie worden eigen parkeerplaatsen aangelegd (één per woning). Aan de Middenweg worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen die nu aan westzijde van de Boereglop liggen vervallen, deze zijn als tijdelijke voorziening aangelegd, nadat de bebouwing was gesloopt. Voor de eventuele overige parkeerbehoefte wordt uitgeweken naar bestaande terreinen in de omgeving. Een voorbeeld is het terrein op de hoek van de Willem de Vlaminghweg en de Boereglop.

2. 4. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 36, onder d. van het bestemmingsplan. Hiermee kan de bedrijfsbestemming worden gewijzigd in 'Wonen – 1'. In deze paragraaf wordt het plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Van deze bevoegdheid kan uitsluitend gebruik worden gemaakt als de toe te voegen woningen passen binnen het geldende woonplan. Hierop wordt in paragraaf 3.3 ingegaan. De woonhuizen moeten gebouwd worden voor personen die maatschappelijk en/of economisch aan het eiland Vlieland gebonden zijn. De woningen worden gebouwd naar aanleiding van een kenbaar gemaakte behoefte van de eilanders. Zij hebben de eerste optie op de woningen.

Daarnaast mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aan grenzende bedrijven en er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aan grenzende gronden. Op deze aspecten wordt in hoofdstuk 4 ingegaan.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. 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 beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. De structuurvisie *Grutsk op 'e Romte!* vormt voor dit onderdeel een uitwerking.

Voor de Waddeneilanden vindt de provincie het belangrijk dat er ruimte is voor de opvang van de woningbehoefte van mensen die sociaal of economisch aan de eilanden gebonden zijn. Er moet bekeken worden of woningbouw binnen het bestaande bebouwd gebied kan plaatsvinden, voordat wordt uitgeweken naar een uitbreidingslocatie.

De woningbouw die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt vindt plaats op een herontwikkelingslocatie in bestaande bebouwd gebied. Er is een aangetoonde behoefte naar de woningen door Vlielanders.

Structuurvisie Grutsk op 'e Romte

De provincie zet in op het in stand houden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden in de provincie. Hiervoor heeft de provincie op 26 maart 2014 de structuurvisie 'Grutsk op é Romte' vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Waddengebied'.

Voor dit gebied zijn aan aantal kernkwaliteiten (ofwel: provinciale belangen) aangewezen. Het gaat dan om landschappelijke kwaliteiten en kenmerken. De beperkte, perceelsgebonden ontwikkeling die dit plan voorstelt doet hier geen afbreuk aan.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. Volgens de provinciale begrenzing ligt het plangebied in het stedelijk gebied.

De verordening stelt regels aan onder andere het aspect woningbouw. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

De ontwikkelingen passen in het woonplan van de gemeente Vlieland (zie paragraaf 3.3) en zijn daarmee in overeenstemming met de Verordening Romte Fryslân 2014.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woonplan Vlieland (2003)

Het voor dit plan relevante woonbeleid is opgenomen in het Woonplan Vlieland. Dit woonplan is enigszins verouderd, maar de provincie heeft aangegeven dat dit nog als vigerend beleid kan worden beschouwd.

De beide locaties die in dit wijzigingsplan zijn geregeld zijn in het woonplan aangewezen als invullocaties. Op de Nuon-locatie (inclusief het zuidelijk gelegen terrein) is ruimte voor 15-20 woningen. Op het deel ten zuiden van de Nuon-locatie worden 12 woningen mogelijk gemaakt. Er is dus nog voldoende ruimte voor de zes woningen (totaal 18). Op de locatie aan de Boereglop is gesteld dat er ruimte is voor 5 woningen. De 4 woningen zijn dus ook in overeenstemming met het woonplan.

Structuurvisie 2020

De gemeente Vlieland heeft een structuurvisie 'Ruimte voor Vlieland' opgesteld. Hierin staat op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente tot 2020 weergegeven. De gemeente zal bij alle ruimtelijke ontwikkelingen sturen op:

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

De 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. En zorgen dat de woningvoorraad wordt uitgebreid en aangepast om de urgente woningnood en kwaliteitsachterstanden in de voorraad aan te kunnen pakken.

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 nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met voldoende parkeerruimte. Hierop wordt in paragraaf 2.3 ingegaan.

Welstandsnota

De gemeente Vlieland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Herziene 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.

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 richten op de uiterlijke verschijningsvorm van een gebouw.

Nuon-locatie

De Nuon-locatie ligt in het welstandsgebied 3, 'Willem de Vlaminghweg – Oost'. Dit deel van de Willem de Vlaminghweg kenmerkt zich door een zeer gedifferentieerde ruimtelijk weinig samenhangende bebouwing. De bedrijfsgebouwen (meestal stalling en opslag) worden afgewisseld met een enkele woning. De bebouwing is vrij dicht tegen de weg gesitueerd. De daken zijn gedekt met rode pannen.

Het voor dit gebied geldende beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan voor de kom. Vastgesteld is dat het beleid voor de toekomst zich zal richten op het versterken van de woonfunctie. Het bestemmingsplan regelt de huidige situatie maar geeft de mogelijkheid om na sanering van (delen van) de bedrijfsbebouwing over te gaan tot vervangende nieuwbouw ten behoeve van woningen.

Boereglop 3

De locatie aan de Boereglop ligt aan de rand van welstandsgebied 1 'Beschermd dorpsgezicht'. De lintvormige bebouwingsstructuur met diepe achtertuinen naar de Wadkust en de duinen, de gloppenstructuur, de aaneengesloten bebouwing en de architectonische kenmerken geven de Dorpsstraat een bijzonder karakter.

De lintvormige bebouwingsstructuur met diepe achtertuinen naar de Wadkust en de duinen, de gloppenstructuur, de aaneengesloten bebouwing en de architectonische kenmerken geven het gebied (met name de Dorpsstraat) een bijzonder karakter. Het beleid is gericht op het respecteren van het bestaande beeld, met een nadruk op herstel en restauratie.

Bestemmingsplan Vlieland kom

Het geldende bestemmingsplan voor het dorp Vlieland vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in de kom. In dit bestemmingsplan zijn een aantal herstructurerings- en inbreidingslocaties aangewezen. Voor deze locaties geldt een wijzigingsbevoegdheid aan het college van burgemeester en wethouders om de bestemming te wijzigen ten behoeve van woningbouw.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft twee van dergelijke herstructureringslocaties. Voor deze locaties geldt dus de beleidsintentie om woningbouw toe te staan. Hiervoor zijn een aantal voorwaarden opgenomen. Zo moet de ontwikkeling passen in het woonplan, mogen er geen beperkingen zijn voor bedrijven en moet de woningen worden gebouwd voor personen die maatschappelijk en/of economisch aan Vlieland gebonden zijn. In deze toelichting is beschreven dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

De ontwikkeling past binnen de kaders van het bestemmingsplan.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving op een goede ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden de relevante aspecten per thema onderzocht.

4. 1. Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Nabij de locatie aan de Boereglop zijn enkele winkels aanwezig. Deze zijn ingedeeld in milieucategorie 1. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen. Aan deze afstand wordt niet overal voldaan. Aansluitend op de Nuon-locatie ligt het terrein van een brandweerkazerne. Deze valt in milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter. Ook aan deze afstand wordt niet voldaan.

Wat wordt verstaan onder een 'aanvaardbaar woonklimaat' is in een rustige woonwijk anders is dan in een gebied met verschillende functies. Voor situaties in een gemengde omgeving zijn in bijlage 4 van de VNG-brochure de functies gecategoriseerd die in een gemengde omgeving nabij woningen toelaatbaar zijn. De centrumvoorzieningen vallen in categorie A. Deze zijn in een gemengd gebied aanpandig aan woningen toelaatbaar. Een brandweerkazerne valt in categorie C. Dit zijn activiteiten die toelaatbaar zijn, maar wel bouwkundig gescheiden van woningen plaats moeten vinden. Dat is het geval. Daaraan wordt toegevoegd dat het gaat om een brandweerkazerne op een klein eiland. De bedrijfsvoering is hier minder belastend dan een gemiddelde brandweerkazerne.

In de toekomstige situatie is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering. Dit aspect heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De *Wet geluidhinder* (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Vlieland is autoluw en op de wegen in de kom geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Er zijn er geen spoorwegen of geluidszoneringsplichtige industrie aanwezig. Het plangebied ligt dus niet in een geluidzone. Er wordt dus voldaan aan de Wgh.

4. 3. Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (kenmerk: 20141024-2-9813).

In de voormalige situatie was het terrein al volledig verhard en grotendeels bebouwd. De oppervlakte verharding neemt dus niet toe. Schoon hemelwater wordt op dezelfde manier afgevoerd als nu. De nieuwe woningen krijgen een aansluiting op het rioleringsstelsel. Hierover wordt overlegd met gemeente en waterschap.

Het plangebied ligt niet in de invloedzone van een waterkering of van een belangrijke watergang ligt, maar wel nabij een rioolpersleiding. Deze ligt langs de Willem de Vlaminghweg. Vanwege de aanwezigheid van deze leiding wordt de normale procedure voor de watertoets doorlopen. Het waterschap stelt een wateradvies op. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekeningen gehouden met de inhoud van dat advies.

4. 4. Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Voor het plangebied (met name de Nuon-locatie) is sprake van een verdachte locatie, omdat bekend is dat er verontreinigingen aanwezig zijn. Deze verontreinigingen zijn gesaneerd. De woningen worden gebouwd op schone grond. Uit de gedane onderzoeken blijkt dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid.

4. 5. Archeologie

In de *Monumentenwet* zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Voor Vlieland wordt gebruik gemaakt van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Uit deze kaart blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten op zowel de Nuon-locatie als op het perceel Boereglop 3 zodanig laag is, dat archeologisch onderzoek niet nodig is.

De locatie aan de Boereglop ligt aangrenzend aan een AMK-terrein en is in het geldende bestemmingsplan wel meegenomen in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In deze dubbelbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen.

In dit geval is er feitelijk geen sprake van een hoge verwachtingswaarde en bovendien is het een verstoorde locatie, aangezien het bodemprofiel door eerdere bouwactiviteiten en een bodemsanering volledig is verstoord. Daarom is gekozen om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen en daarmee de dubbelbestemming te verwijderen.

4. 6. Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Ter plaatse van de Nuon-locatie zijn geen cultuurhistorische waarden aan te wijzen. Het perceel aan de Boereglop ligt in het beschermd dorpsgezicht. De historische structuren van het dorp en het typerende bebouwingspatroon is zeer waardevol. Het beleid is hier gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen, het behoud van karakteristieke bebouwing en panden en de karakteristieke inrichting van de waardevolle openbare ruimten, zoals de Dorpsstraat, het kerkplein en een aantal cultuurhistorisch waardevolle straatjes en gloppen. Voor dit gebied zijn specifieke criteria opgesteld om de karakteristiek te beschermen.

Deze criteria gelden alleen voor de locatie aan de Boereglop. Bij de totstandkoming van het bouw- en inrichtingsplan zijn deze criteria in acht genomen. De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het plan positief beoordeeld. Een verantwoorde omgang met de waarden van het beschermd dorpsgezicht is in het bestemmingsplan gewaarborgd door een beschermde regeling. Deze regeling is in dit wijzigingsplan overgenomen. Op deze manier wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

4. 7. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De *Natuurbeschermingswet* regelt de bescherming van natuurgebieden. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) beschermd. De bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Vlieland heeft een hoge natuurwaarde. Op Vlieland zelf ligt het Natura 2000-gebied 'Duinen Vlieland'. Aan de noordzijde ligt de Noordzeekustzone en aan de zuidkant de Waddenzee. Met uitzondering van het dorp Vlieland en een militaire basis is het hele eiland aangewezen als onderdeel van de EHS. Het plangebied ligt in het dorp en valt dus buiten beschermde gebieden.

De natuurgebieden rondom het dorp hebben een vrij intensief recreatief medegebruik en door de aanwezigheid van stedelijke functies is er sprake van een vrij hoge verstoring in de zone direct rondom het dorp. Het plan stelt het herontwikkelen van een tweetal bedrijfslocaties tot een kleinschalige woningbouwlocaties voor. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van de verstoring op de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen significante effecten op de natuurdoelen en de natuurlijke kenmerken van de beschermde natuurgebieden tot gevolg heeft.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft betrekking op twee onlangs gesaneerde bedrijfslocaties. Deze terreinen is niet geschikt als habitat voor planten en dieren. Het ontwikkelen van deze locaties veroorzaakt de ontwikkeling geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Basisnet). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de wijde omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook worden er geen risicobronnen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen, voorgesteld. Als gevolg van dit plan ontstaan dus geen externe risico's.

4. 9. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 15 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 9 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is sprake van een erg goede luchtkwaliteit.

Voor veel initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, horen daar ook bij.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen tot gevolg heeft.

4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Wel ligt langs de Nuonlocatie een rioolpersleiding. Het waterschap is in het kader van de watertoets betrokken bij de planvorming en adviseert ten aanzien van de leiding. Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden. Er liggen geen relevante zones over het plangebied.

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Algemeen

Systematiek

Het wijzigingsplan 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)*. Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het wijzigingsplan 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.

Verbeelding

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Vlieland kom*.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan *Vlieland kom*, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie: NL.IMRO.0096.087103-VG01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Wonen - 1

De woningen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

De woonhuizen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak is afgestemd op het bouwplan zoals beschreven in paragraaf 2.2. De goot- en bouwhoogte is maximaal 3,5 en 9 meter. Bij de woningen is in beperkte mate ruimte voor bijbehorende bouwwerken.

Detailhandel en recreatieve bewoning zijn specifiek uitgesloten.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

De cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn behouding in het beschermd dorpsgezicht, waarin de locatie Boereglop is gelegen, zijn beschermd in de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Binnen deze bestemming worden aanvullende eisen gesteld aan de gebouwen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure:

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 7 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld conform B&W Advies (22 december 2014). Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft de ontwikkelingskosten inzichtelijk gemaakt. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

In dit wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit plan is het kostenverhaal geregeld in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin is onder andere het planschadeverhaal geregeld. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.