



GEMEENTE VLIELAND
VLIELAND – MIDDENWEG 37

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. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Water	12
4. 4. Bodem	12
4. 5. Archeologie	12
4. 6. Cultuurhistorie	13
4. 7. Ecologie	13
4. 8. Externe veiligheid	14
4. 9. Luchtkwaliteit	14
4. 10. Kabels, leidingen en zoneringen	15
5. JURIDISCHE REGELING	16
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Toelichting op de bestemming	16
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
6. 3. Grondexploitatie	17
BIJLAGE	
Bijlage 1 Standaard wateradvies	

1. INLEIDING

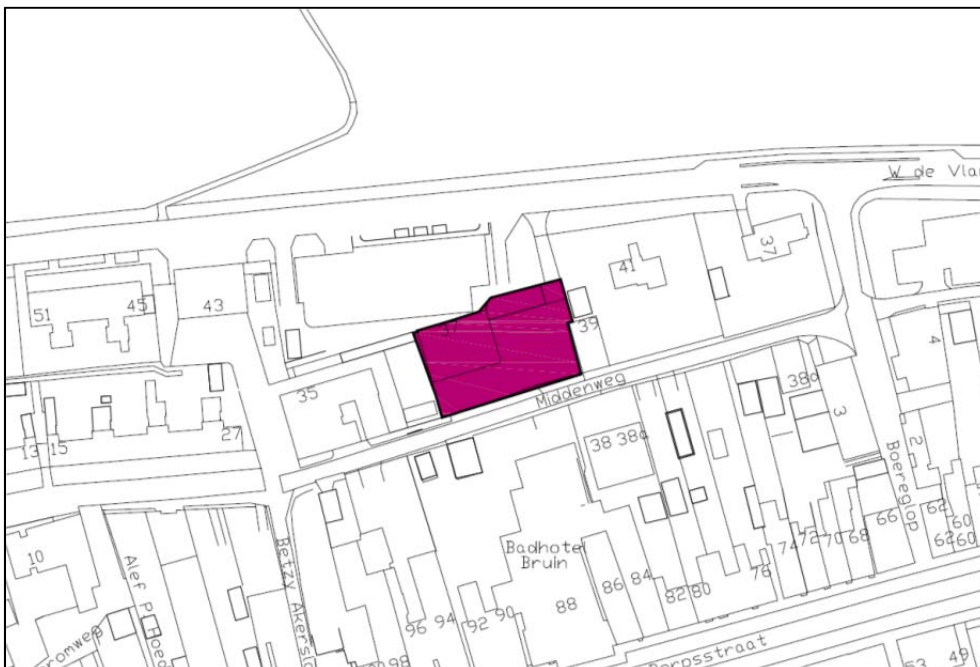
1. 1. Aanleiding

Aan de Middenweg 37, Oost-Vlieland ligt een bedrijfsperceel dat wordt gebruikt voor opslag. Het terrein ligt in een gebied dat is aangewezen voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. De eigenaar wil hieraan invulling geven. De schuur op het perceel wordt gesloopt en er worden tien appartementen (in de verschijningsvorm van vier woningen) en een opslaggebouw met daarboven twee appartementen gebouwd.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de gewenste situatie te ontwikkelen. Hierop is in paragraaf 1.3 nader ingegaan. De gemeenteraad van Vlieland heeft op 28 juli 2014 besloten medewerking te verlenen aan de voorgestelde plannen. Om deze mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van het dorp Vlieland, tussen de Willem de Vlaminghweg en de Middenweg. De begrenzing is afgestemd het voorgestelde inrichtingsplan en op de kadastrale grenzen. 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 gronden zijn bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn lichte vormen van bedrijvigheid mogelijk. Er 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. Hiervan kan geen gebruik worden gemaakt, omdat de gewenste goothoogte van de woningen en het opslaggebouw met daarboven appartementen niet mogelijk zijn binnen de bestemming 'Wonen – 1'.

Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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 ontwikkeling vindt plaats aan de noordzijde van de Middenweg op Oost-Vlieland. De Middenweg vormt een ontsluiting voor de achterzijden van veel van de voorzieningen en woningen die aan de Dorpsstraat liggen. Daarnaast liggen aan de Middenweg een aantal woningen. Vanuit het plangebied wordt uitgekeken op de achterzijde van Badhotel Bruin. De schuur die momenteel nog op het terrein aanwezig is, wordt gebruikt als opslagruimte.

Rondom het plangebied komen diverse functies voor. Verspreid liggen verschillende woningen. Aan de noordzijde ligt het voormalig Nuon-terrein. Het bedrijfsgebouw dat hier stond is onlangs gesloopt. Hier zijn plannen voor de bouw van zes woningen. Aan de westzijde ligt het terrein van de brandweerkazerne. Aan de overzijde van de Middenweg liggen, naast het hotel, percelen van winkels en woningen.

Het gebied ten zuiden van de Middenweg betreft de 'oude dorpskern'. Dit gebied heeft de status van beschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt hier buiten. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied (bron: Bing maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

De locatie wordt heringericht. Er worden appartementen gerealiseerd die de uitstraling krijgen van vier woningen in een aaneengesloten lint. Hierin worden 10 wooneenheden gerealiseerd. Naast deze woningen wordt een nieuwe bedrijfsruimte gebouwd, bedoeld voor opslag van het hotel aan de Dorpsstraat, waar deze opslag niet mogelijk is. Boven deze ruimte worden nog twee appartementen gerealiseerd. De voorgestelde indeling van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Voorgestelde indeling plangebied

De woningen krijgen ieder een verschillende uitstraling of detaillering. De goothoogte sluit aan bij de gebouwen aan de overzijde van de Middenweg, namelijk 4,5 meter. De schuur krijgt een landelijke uitstraling en een lagere goothoogte. Deze wijkt daarmee qua uitstraling af van de woningen. Enkele gevelaanzichten van de nieuwbouw zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Gevelaanzichten nieuwbouw

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing / beeldkwaliteit

Het terrein is volledig verhard met een betonverharding en bebouwd met een oude schuur uit 1950. De beeldkwaliteit ter plaatse laat te wensen over. Mede daarom is de locatie in het geldende bestemmingsplan al aangewezen als herstructureringslocatie. Dit geldt ook voor het Nuon-terrein, ten noorden van het plangebied.

De ontsierende schuur wordt gesloopt en de verharding wordt verwijderd. Het bouwplan voor de nieuwbouw respecteert de kwaliteiten van de omgeving wel. Er is sprake van kleinschalige en individuele bouw. De goot- en bouwhoogte sluit aan op die van de bebouwing in de omgeving. Hiermee komt het plan de beeldkwaliteit van de Middenweg ten goede.

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. Dichtbij de nieuwe woningen liggen de achterzijde van een hotel en van enkele winkels. Dit zijn lichte bedrijfstypen 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 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. Aan de Middenweg wordt een parkeerplaats gerealiseerd. De situering hiervan is weergegeven in figuur 5. 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. Dit terrein ligt 70 meter verderop.

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.

Het plangebied is in het woonplan aangewezen als invullocatie. Op het terrein, inclusief de Nuon-locatie is ruimte voor 15-20 woningen. Op de Nuon-locatie worden 6 woningen mogelijk gemaakt. Er is dus nog voldoende ruimte voor de 12 woningen binnen het plangebied (totaal 18).

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.

Het plangebied 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. Enige jaren terug is er op de hoek met de Lutinelaan een project met vrijstaande woningen gerealiseerd. De bebouwing is vrij dicht tegen de weg gesitueerd. Dit geldt met name voor de bedrijfsgebouwen. De incidentele woonhuizen zijn over het algemeen teruggerooid. Dit geldt overigens niet voor de genoemde woningen op de hoek met de Lutinelaan. Deze woningen hebben een onderbouw waarin hout is toegepast. De daken zijn gedekt met rode pannen. Het materiaal- en kleurgebruik in de rest van dit deelgebied is zeer divers. Ook de kaprichtingen vertonen geen eenduidig beeld. Hooguit kan gezegd worden dat er sprake is van een enkelvoudige massaopbouw met eenvoudige zadeldaken.

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. De bedrijfsmatige ontwikkelingen zullen zich met name voordoen op het bedrijventerrein aan de oostkant van het eiland. De huidige bedrijfsfuncties langs de Willem de Vlaminghweg kenmerken zich veelal door stalling en opslag. De verschijningsvorm en uitstraling van dit gebied doet afbreuk aan het karakter van de dorpskom. 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.

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.

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 een dergelijke herstructureringslocatie. Voor deze locatie 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. Er wordt geen gebruik gemaakt van de bevoegdheid, omdat de goothoogte hoger is dan de toegestane 3,5 meter en omdat de opslagvoorziening van het hotel een plek moet krijgen in het plangebied.

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 het plangebied komen de volgende bedrijfsactiviteiten voor: een hotel, winkels en een brandweerkazerne. Hotels en winkels zijn centrumvoorzieningen die zijn ingedeeld in milieucategorie 1. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen. De percelen van het hotel en de winkels liggen direct aan de overzijde van de Middenweg (op ruim 6 meter afstand). Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden. Een brandweerkazerne 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. Hotels en winkels vallen in categorie A. Deze zijn in een gemengd gebied aanpandig aan elkaar 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.

Het plangebied ligt niet in de invloedszone van een waterkering of van een belangrijke watergang ligt en ook niet in een ander beperkingsgebied. In de huidige situatie is het terrein al volledig verhard en gedeeltelijk 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.

Uit de watertoets blijkt dat de invloed van het plan op de waterhuishouding zodanig beperkt is dat de korte procedure voor de watertoets kan worden doorlopen. In dat geval is nader overleg met het waterschap niet nodig. Volstaan wordt met het opnemen van een standaard wateradvies. Dit is opgenomen in bijlage 1. Als de vermelde adviezen worden opgevolgd heeft het waterschap geen bezwaren.

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 is sprake van een verdachte locatie, omdat bekend is dat er verontreinigingen aanwezig zijn op het noordelijk gelegen Nuon-terrein. Op moment van schrijven wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarmee de actuele bodemkwaliteit in beeld wordt gebracht. Bij de uitvoering van de plannen wordt met de uitkomsten rekening gehouden.

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 in het plangebied zodanig laag is, dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Als bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij het bevoegd gezag.

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.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aan te wijzen. Wel zijn de historische structuren van het dorp en het typerende bebouwingspatroon zeer waardevol. Dit geldt met name voor het gebied direct ten zuiden van de Middenweg. Dit gebied is aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. 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.

Voor het plangebied gelden deze criteria niet. Wel is het van belang dat geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten van het dorp Vlieland als geheel. Daarom is gekozen voor een bouwplan dat recht doet aan deze kwaliteiten. Bijvoorbeeld door individuele, typerende bouw en kleinschaligheid.

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 bedrijfslocatie tot een kleinschalige woningbouwlocatie 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 is een volledig verhard en intensief gebruik terrein. Dit terrein is niet geschikt als habitat voor planten en dieren. De schuur op het terrein, die bij de uitvoering van de plannen wordt gesloopt, is een eenvoudig bouwwerk zonder spouwen, dakpannen of andere voor gebouwbewonende soorten geschikte holten en ruimten. Voorafgaand aan de sloop wordt geïnventariseerd of hierin verblijfplaatsen aanwezig zijn en als dat het geval is, wordt er adequaat gehandeld. Op die manier 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 $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm voor beide stoffen ligt op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (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 of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Algemeen

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

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. Toelichting op de bestemming

De wijze van bestemmen is afgestemd op het geldende bestemmingsplan *Vlieland - Kom*. Hierin is voor woningen met een hogere goothoogte de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen. Het opslaggebouw met daarboven appartementen wordt onder de toespitste bestemming 'Gemengd' gebracht.

Binnen beide bestemmingen is geregeld dat het totaal aantal woningen binnen de beide bestemmingen in totaal ten hoogste 12 mag bedragen.

Gemengd

Binnen de bestemming gemengd wordt voorzien in een gebouw voor woningen en voor opslag ten behoeve van een bedrijf. Er zijn binnen deze bestemming twee wooneenheden mogelijk. Detailhandel en recreatieve bewoning zijn specifiek uitgesloten.

Het bouwvlak is afgestemd op het bouwplan zoals beschreven in paragraaf 2.2. De goot- en bouwhoogte is maximaal 3,5 en 9 meter. Er worden geen ruimte geboden voor bijbehorende bouwwerken.

Wonen - 2

De nieuw woonpercelen krijgen de bestemming 'Wonen - 2'. Feitelijk worden vier woonhuizen voorgesteld, met daarin 10 woningen. Binnen deze bestemming wordt dus 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 6,5 en 9 meter. Per woonhuis is ruimte volgens de algemene regeling ruimte voor bijbehorende bouwwerken.

Detailhandel en recreatieve bewoning zijn specifiek uitgesloten.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Hiermee wordt inzicht gegeven in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan is in het voortraject al besproken met provincie Fryslân. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de provincie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn twee reacties ingediend, namelijk door Wetterskip Fryslân en DVD (defensie). Beide geven aan geen problemen te hebben met de wijziging van het bestemmingsplan. De reacties worden dus niet als zienswijzen aangemerkt.

Op 23 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Vlieland het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. 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 bestemmingsplan 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.