

GEMEENTE VLIELAND
VLIELAND – MANEGE BADWEG 8

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	3
2. 3. Ruimtelijke inpassing	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Milieuzonering	10
4. 2. Geluid	10
4. 3. Water	10
4. 4. Bodem	12
4. 5. Archeologie	12
4. 6. Cultuurhistorie	13
4. 7. Ecologie	13
4. 8. Externe veiligheid	14
4. 9. Luchtkwaliteit	15
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	Correspondentie Rijkswaterstaat en Staatsbosbeheer
Bijlage 2	Ecologische beoordeling

1. INLEIDING

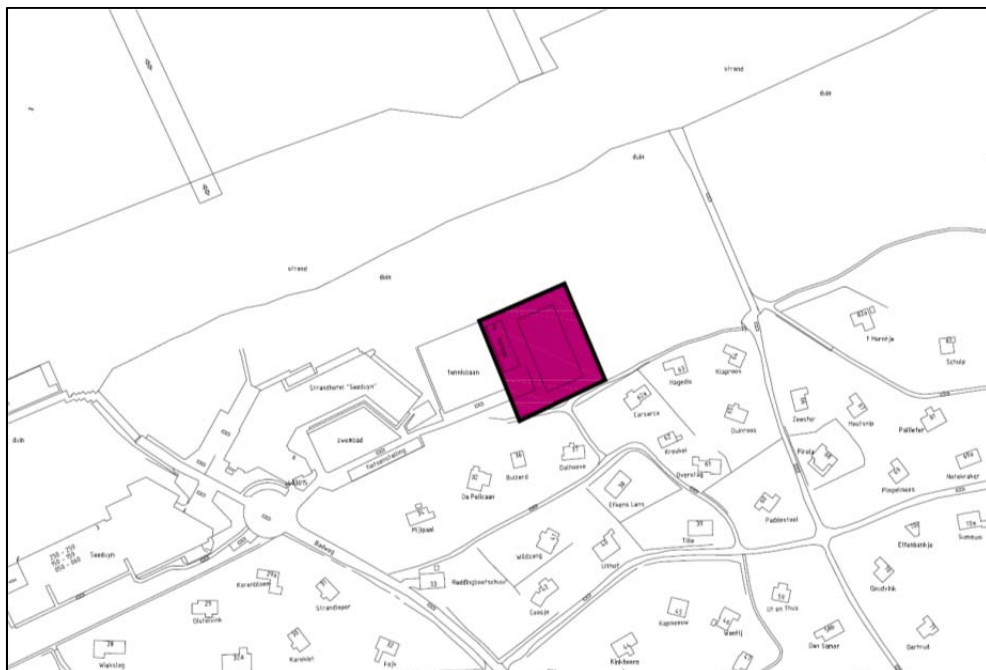
1. 1. Aanleiding

Ten oosten van hotel Seedyun is een manege aanwezig. Deze manege is verouderd. De stalling voldoet niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd en moet door aangescherpte regelgeving worden vervangen. Daarom wil de eigenaar de bestaande bebouwing slopen en ter plaatse een kantoor en lesruimte realiseren. In de duin wordt een ondergrondse manege gerealiseerd. Tevens wordt de paardenbak anders gesitueerd en wordt een, ook ondergrondse, berging gebouwd.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de gewenste situatie te ontwikkelen. Hierop is in paragraaf 1.3 nader ingegaan. Om deze mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt aan de Noordzeekust, achter de duinen en aan de oostzijde van de Badweg. De begrenzing is afgestemd het voorgestelde inrichtingsplan en 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 grotendeels geregeld in het bestemmingsplan *Hotels Badweg*, dat is vastgesteld op 19 januari 2009. Het is hierin bestemd als 'Recreatie - Manege', waarin de bestaande bebouwing in een bouwvlak is vastgelegd. De nieuwe gebouwen zijn gedeeltelijk buiten dit bouwvlak geprojecteerd.

De nieuwe paardenbak ligt voor een klein deel buiten de begrenzing van het bestemmingsplan *Hotels Badweg*. Het is ook buiten de begrenzing van de actualisatie van het bestemmingsplan *Buitengebied Vlieland* (2013) en valt zodoende onder de regeling van het oude bestemmingsplan *Buitengebied* uit 2003.

Over het plangebied ligt verder de bestemming 'Waterstaat – Waterkering', waarbinnen de waterkerende werking van de duinen wordt beschermd.

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 noordelijke kust van Vlieland, naast hotel Seeduyn. Het hotel is onderdeel van een recreatieve voorziening op het einde van de Badweg. Deze voorziening bestaat uit twee hotels en een strandpaviljoen. In het gebied ten zuiden hiervan liggen verspreid een aantal recreatiewoningen in een duingebied. Ten oosten van het hotel Seeduyn ligt een tennisbaan en daarnaast de manege waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Rondom de recreatieve functies ligt een duingebied met hoge natuurwaarden.

De manege bestaat uit een stalling en een paardenbak. De stalling betreft een houten gebouw met een footprint van circa 25 bij 9 meter. De rijbak heeft een standaardoppervlakte van 40 bij 20 meter. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.

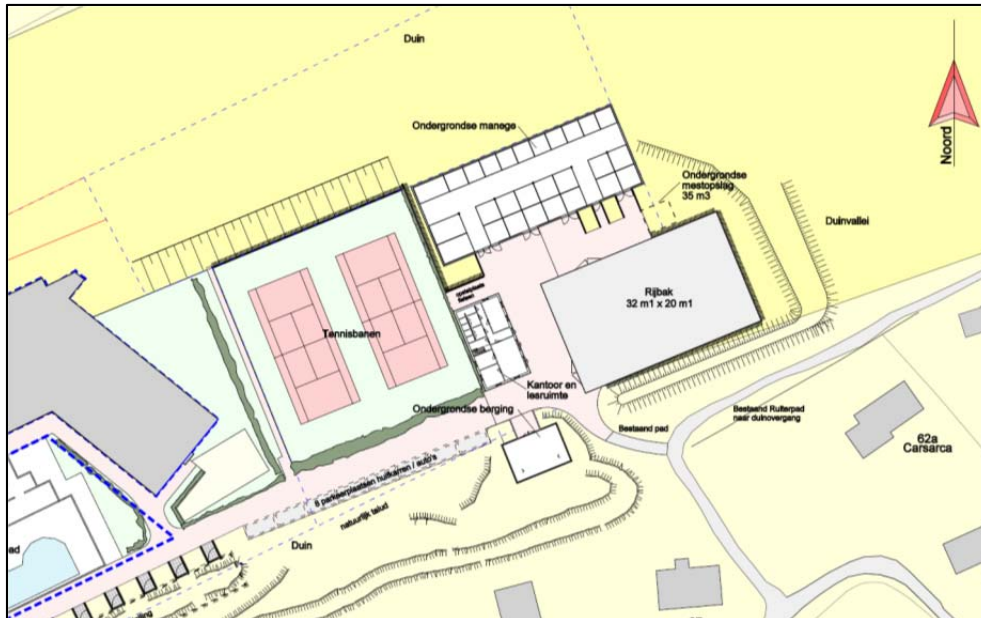


Figuur 2. Luchtfoto plangebied (bron: Bing maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

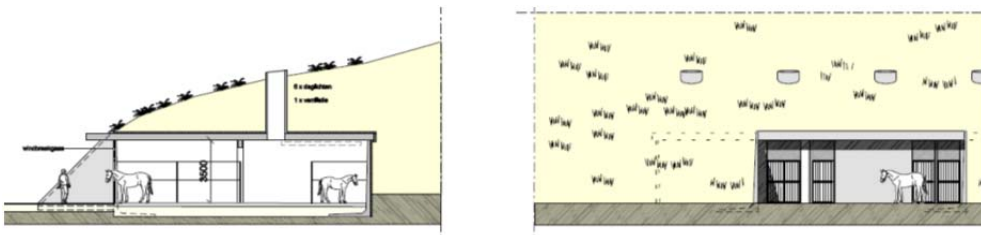
De stalling voldoet niet meer aan de huidige kwaliteitseisen en moet daarom vervangen worden. De nieuwe stalling wordt in het noordelijk deel van het plangebied, in de duin gebouwd. Daarnaast wordt een nieuwe kantoor en lesruimte gerealiseerd. Ten zuidoosten van deze gebouwen wordt een nieuwe paardenbak aangelegd. Deze rijbak wordt met 20 bij 32 is kleiner dan de standaardmaat. De reden hiervoor is dat de begrenzing van het beschermd natuurgebied aan deze zijde langs het plangebied loopt en de rijbak hier niet in gerealiseerd mag worden.

Verder worden een ondergrondse mestopslag en een ondergrondse berging gerealiseerd. De voorgestelde indeling van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



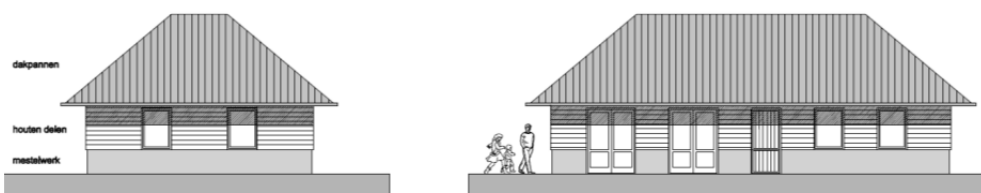
Figuur 3. Voorgestelde indeling plangebied

Dit ondergrondse stalling heeft een oppervlakte van 36 bij 14 meter. Een aanzicht hierop en een doorsnede zijn weergegeven in figuur 4. De beging aan de zuidzijde wordt op basis van hetzelfde principe vormgegeven.



Figuur 4. Aanzicht nieuwe stalling

Het kantoor met lesruimte wordt ter plaatse van de bestaande stalling gerealiseerd. Dit gebouw wordt ruim 14 bij 8 meter en krijgt een goot- en nokhoogte van circa 3 en 5,5 meter. Enkele aanzichten hierop zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Aanzicht kantoor en lesruimte

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing / beeldkwaliteit

Het plan maakt het herontwikkelen van een manege, met beperkte uitbreiding mogelijk. De nieuwe stalling wordt geïntegreerd in het duingebied, waardoor deze als het ware wegvalt in het landschap. Dit geldt ook voor de berging. Het kantoor met lesruimte is kleinschaliger dan de bestaande stalling en krijgt een laag profiel. Bovendien is dit gebouw gelegen tussen de duinen. Ook de overige onderdelen van de manege worden in het duinlandschap ingepast door middel van natuurlijk vormgegeven taluds.

Bovendien wordt de beeldkwaliteit van de manege als geheel verbeterd door het vervangen van de oude stalling door nieuwe, meer hoogwaardige bebouwing. Het bouwplan voor de nieuwbouw respecteert de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee komt het plan de beeldkwaliteit ten goede.

Functionele inpassing

De herontwikkeling van de manege heeft geen gevolgen voor functies in de omgeving, aangezien deze niet in de richting van milieugevoelige functies uitbreidt. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat de ontwikkeling ook geen belangrijke negatieve effecten op de natuurwaarden van de omgeving heeft. Paragraaf 4.7 gaat hier nader op in.

Parkeren

De parkeervoorziening van de manege is voorzien aan de zuidzijde van de Duinkersoord. Hier worden acht parkeerplaatsen aangelegd.

Voor een manege geldt dat de CROW alleen globale parkeerkencijfers geeft. In publicatie 317 wordt uitgegaan van een behoefte van 0,3 tot 0,5 parkeerplaatsen per box. In de nieuwe stalling worden 24 boxen gerealiseerd. Dit betekent dat er een parkeerbehoefte van 8 tot 12 parkeerplaatsen is.

Voor parkeren geldt op Vlieland een bijzondere situatie. Op Vlieland hebben alleen bewoners een ontheffing voor het hebben van een auto. De gebruikers van de manege zullen veelal niet met de auto komen. Het is in dit geval dus aanvaardbaar om uit te gaan van de minimale parkeernorm.

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.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het beperkt uitbreiden van een manege, vooral gericht op een kwaliteitsverbetering, wordt niet gezien als verstedelijking in dit kader. De ladder is zodoende niet van toepassing.

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 ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'.

Voor de Waddeneilanden geldt het beleid dat de bijzondere waarden voorop worden gesteld. Vrijwel heel Vlieland is aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Er is ruimte voor ontwikkeling van bestaande bedrijven bedrijven, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van de EHS.

De verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de waarden van Vlieland zijn speerpunt. Maatwerk is daarom noodzakelijk, dit is in alle gevallen afgestemd op de eilander situatie.

Grutsk op é 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

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit plan zijn de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Bundeling

Een manege is geen stedelijke functie zoals bedoeld in artikel 1 en kan zich daarom ontwikkelen in het buitengebied.

Recreatie op de Waddeneilanden

Op grond van lid 5.7.2 moet in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, worden onderbouwd op welke wijze is gezorgd voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden. Deze bepaling is vooral gericht op verblijfsrecreatie. De kwaliteitsverbetering van een manege heeft geen invloed op de totale recreatiedruk.

Ecologische hoofdstructuur

Vrijwel het gehele buitengebied van Vlieland is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De recreatievoorziening waarbij de manege hoort valt hier echter niet onder. De begrenzing is weergegeven in figuur 6. Hieruit blijkt dat er nog ruimte is aan de oostzijde van de huidige manege voor beperkte uitbreiding. De plangrens van dit bestemmingsplan is afgestemd op de begrenzing van de EHS aan deze zijde.

Op grond van de verordening mag een ruimtelijk plan voor gronden binnen de EHS geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de EHS. Aangezien de gronden niet binnen de EHS liggen, wordt aan deze bepaling voldaan.

Vanwege de aanwezigheid van de EHS en andere beschermde natuur is een natuurtoets uitgevoerd. In paragraaf 4.6 is onderbouwd dat de ontwikkeling niet leidt tot een significante aantasting van de kenmerken en waarden van de EHS.



Figuur 6. Begrenzing EHS

Kustfundament Waddeneilanden

Het plangebied ligt in het kustfundament. In geval van nieuwe bebouwing in het kustfundament moet in de plandoelstelling worden gemotiveerd dat hierdoor geen belemmering kan ontstaan voor de instandhouding of versterking van het zandige deel van het kustfundament. Hierover wordt advies gevraagd aan de waterkeringbeheerder. Dit is Rijkswaterstaat. Paragraaf 4.3 gaat hierop nader in.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regels uit de Verordening Romte Fryslân.

3. 3. 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.

Specifieke uitgangspunten ten aanzien van de uitbreiding van de manege worden niet gegeven. In algemeenheid wordt gesteld dat de herinrichting van de manege met zeer beperkte uitbreiding onder efficiënt en zuinig ruimtegebruik valt. Ook is sprake van een kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod. Aangezien de ontwikkeling buiten de EHS plaatsvindt is geen natuurcompensatie aan de orde.

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 7, 'Recreatieve voorzieningen'. Het beleid is in eerste instantie gericht zijn op handhaving van de verschillende complexen. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen (voor zover het bestemmingsplan dat toelaat) zal de landschappelijke inpassing voorop staan. Het bestaande beeld is in algemene zin een neutraal gegeven. De recent gebouwde voorzieningen op het kampeerterrein worden onder andere qua landschappelijke inpassing geëvalueerd.

Over de manege wordt vermeld dat in 2005 een vergunning is verleend voor de bouw van een nieuwe manege. Deze vergunning is maatgevend voor eventuele verdere ontwikkelingen. De planologische ruimte voor de manege en buitenbak zijn echter volledig benut.

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. De nieuwbouw wordt landschappelijke goed ingepast (zie ook paragraaf 2.3).

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.

Een manege valt onder milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. Rondom het plangebied komen geen milieugevoelige functies voor. Binnen het plangebied worden geen gevoelige functies voorgesteld. 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 geluidszone. In het plangebied worden ook geen geluidsgevoelige functies voorgesteld. 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: 20150304-2-10533). Op het plan is de korte watertoetsprocedure van toepassing.

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

Veilig

Voor het aspect 'veilig' gaat het over overstromingsrisico's. Het plangebied ligt niet een waterkering van het waterschap en ook niet vrij voor de boezem. Voor Wetterskip Fryslân zijn op dit punt geen belangen aan de orde.

Het plan vindt wel plaats in een waterkering. Het ligt in het Kustfundament Waddeneilanden, dat door in de provinciale verordening wordt beschermd. De beheerder van deze primaire waterkering is Rijkswaterstaat. In het voortraject is overleg gevoerd met Rijkswaterstaat. De bijbehorende brief is opgenomen in bijlage 1. In de brief zijn een aantal voorwaarden genoemd. Zo mag er geen sprake zijn van feitelijke belemmering van het meegroeien met de zeespiegel, van de kustlijn zorg of van de versterking van het zandige kustfundament. Ook onderhoud mag niet worden belemmerd. Ten slotte moet de sedimenthuishouding op het terrein minimaal gelijk blijven.

Om hieraan te voldoen worden ook een aantal voorwaarden aan de toekomstige bebouwing gegeven. Deze zijn meegenomen bij het ontwerp van het bouwplan zoals dat mogelijk wordt gemaakt. Op deze manier wordt geen afbreuk gedaan aan het Kustfundament Waddeneilanden.

Voldoende

Peilbeheer

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Dit is de afstand tussen het waterpeil en de aanleghoogte van bebouwing. Gelet op de ligging in de duinen wordt ruimschoots voldaan aan de normen voor drooglegging.

Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 200 m².

In de huidige situatie is het verhard oppervlak ongeveer 700 à 800 m². In de nieuwe situatie is dit 1.100 m². De toename is dus 300 à 400 m². Echter, een groot deel van deze verharding ligt ondergronds, waardoor water niet versneld wordt afgevoerd, maar kan infiltreren in de bodem. Ook water van de andere verhardingen kan infiltreren in de zandige bodem zonder wateroverlast te veroorzaken. Compensatie is daarom niet aan de orde.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt afvalwater op het bestaande rioleringsysteem afgevoerd. Schoon hemelwater vanaf de verhardingen wordt afgevoerd op de watergangen in de omgeving.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Vervolg

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Procedure

In het kader van het vooroverleg wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Dit wateradvies wordt gecommuniceerd met de aanvrager en als uitgangspunt gehanteerd bij de uitwerking van het plan.

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.

Het plangebied ligt in een landelijke, natuurlijke omgeving. Het is al lange tijd in gebruik als manege. Er is geen sprake van een verdachte locatie. In het kader van de vergunningverlening is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Hiermee is gewaarborgd dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik.

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. Het is daarom niet nodig om regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

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.

In het kader van de ontwikkeling van de manege en de uitbreiding van het strandpaviljoen is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 2.

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. De begrenzing van de Natura 2000-gebieden is gelijk aan die van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied ligt dus niet binnen, maar wel direct aangrenzend aan beschermde gebieden.

In de ecologische beoordeling zijn de mogelijke effecten van de ontwikkeling van de manege op de natuurwaarden in de omgeving beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een verslechtering of verstoring in de zin van de Natuurbeschermingswet 1998 en dat er geen significant negatieve effecten op de Habitattypen en soorten van de Habitatrichtlijn of de Vogelrichtlijn zullen optreden in het Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied als gevolg van het plan. De uitvoering van het plan is mogelijk zonder verslechtering of verstoring en zonder significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied 'Duinen Vlieland'. Er geldt dus hier geen vergunningplicht met betrekking tot de Natuurbeschermingswet 1998. Dit geldt ook voor de Noordzeekustzone.

Ten aanzien van de EHS wordt gesteld dat het plangebied geen deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Het is daarom niet nodig te komen tot compensatie of het nemen van mitigerende maatregelen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur.

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 betreft een terrein dat intensief in gebruik is door de manege. Dit terrein is niet geschikt als habitat voor planten en dieren, anders dan paarden. Uit de ecologische beoordeling volgt dat de zandhagedis en de blauwe zeedistel de enige zwaar beschermde soorten zijn die in het duingebied voorkomen. Deze soort ontbreekt in het uitbreidingsgebied van de manege.

De aanleg van een deel van de rijbak in de duinen ten oosten van de huidige kavel heeft geen negatief effect op de populatie van de Zandhagedis. Er is geen sprake van een toename van de betredingsdruk van het duingebied in de omgeving als gevolg van het plan, en derhalve is er geen significant negatief effect op de populatie van de Zandhagedis in dit duingebied te verwachten. Een negatief effect van het plan op de groeiplaatsen van de Blauwe zeedistel in de zeereep ten noorden van de manege is ook uitgesloten. De groeiplaatsen komen niet voor in het uitbreidingsgebied van de manege.

In het kader van de zorgplicht wordt gesteld dat op binnen het plangebied van de manege door geen enkele vogelsoort wordt gebroed. Het is met betrekking tot de zorgplicht niet nodig extra mitigerende maatregelen te nemen.

Het kan op voorhand worden uitgesloten dat zich overtredingen van de Flora- en faunawet zullen voordoen. De aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet is om deze reden niet nodig. 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. De beperkte uitbreiding van de manege hoort 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

Recreatie - Manege

De manege valt onder de bestemming 'Recreatie – Manege'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in een manege met bijbehorende voorzieningen. De functionele mogelijkheden zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan *Hotels Badweg*.

De gebouwen zijn vastgelegd in bouwvlakken, die zijn afgestemd op de in paragraaf 2.2 beschreven situatie. Op de bouwvlakken zijn verschillende maximale goot- en bouwhoogten van toepassing. Deze zijn gerelateerd aan het peil, dat is vastgelegd op +5,90 meter NAP (het afgewerkte terrein van de manege). Dit geldt ook voor de ondergrondse gebouwen. Voor deze regeling is gekozen om te voorkomen dat het terrein of 'maaiveld' tot onbeperkte hoogte wordt verhoogd ten behoeve van hoge ondergrondse gebouwen.

Voor de gebouwen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergronds bouwwerk' geldt dat deze onder het maaiveld moeten worden gebracht. Dit is een voorwaardelijk verplichting vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing.

Waterstaat - Waterkering

Het hele plangebied ligt in het Kustfundament Waddeneilanden. Daarom zijn regels opgenomen ter bescherming van de zeedefensie. Deze zijn opgenomen in de bestemmingsplan 'Waterstaat – Waterkering'.

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

In het voortraject is overleg gevoerd met Staatsbosbeheer (eigenaar van de gronden) en Rijkswaterstaat (beheerder primaire waterkering). De bijbehorende brieven zijn opgenomen in bijlage 1. Beide partijen staan in principe positief tegenover de ontwikkeling.

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

Overleg

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan vindt het overleg met de betrokken overlegpartners plaats. De resultaten hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Het verslag met betrekking tot de zienswijzen wordt opgenomen in deze toelichting.

Vaststelling

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Na ter inzage legging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan 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.