

Raadsvergadering : 27 januari 2020

Agendapunt : 12

**Onderwerp : Bestemmingsplan Recreatiewoningen
Noordzeeduinen Vlieland**

Beslispunten

1. reclamanten ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de reactienota zienswijzen en de daarin voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen die zes weken zijn zes zienswijzen tegen het plan ingediend. Er is een reactienota gemaakt waarin van gemeentewege een reactie op de zienswijzen is gegeven. Waar nodig is aangegeven dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Naast de zes zienswijzen zijn nog twee reacties op het plan ingediend, waarbij enkele omissies in het plan zijn aangeroerd. Deze omissies zijn meegenomen in de reactienota. Dit voorstel verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Aan de raad,

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland heeft zes weken ter inzage gelegen, meer bepaald van 14 oktober tot en met 25 november 2019. Binnen die zes weken zijn zes zienswijzen tegen het plan ingediend. Er is een reactienota gemaakt waarin van gemeentewege een reactie op de zienswijzen is gegeven. Waar nodig is aangegeven dat de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Naast de zes zienswijzen zijn nog twee reacties op het plan ingediend, waarbij enkele omissies in het plan zijn aangeroerd. Deze omissies zijn meegenomen in de reactienota.

Uw raad wordt verzocht in te stemmen met deze reactienota, en het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland vast te stellen.

2. Beoogd resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat een toetsingskader voor bouwen en gebruik. Als het bestemmingsplan van kracht is kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

3. Argumenten

1.1 Er zijn zes zienswijzen ingediend op het ontwerp van het bestemmingsplan

Zie bijlage 2.

Tevens zijn er twee personen geweest die mondeling hebben aangegeven dat het plan een omissie bevat. Deze twee aspecten worden meegenomen en gecorrigeerd in het vast te stellen plan.

2.1 Alle ontvangen zienswijzen zijn verwerkt in een reactienota en voorzien van een gemeentelijke reactie

Zie bijlage 1.

Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

De reactienota is het eindresultaat.

2.2 In de reactienota is tevens een standpunt ingenomen over het wel of niet aanpassen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen

Als uw raad instemt met de reactienota en de daarin voorgestelde aanpassingen, kan het bestemmingsplan vastgesteld worden.

3.1 Het vaststellen van bestemmingsplannen is de bevoegdheid van de raad

3.2 Dit is de volgende stap in de planologische procedure

Wettelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan, inclusief de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties, wordt aan het college voorgelegd. Wanneer het college met het ontwerp instemt en dit vrijgeeft voor de vaststellingsprocedure wordt het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Iedereen krijgt de gelegenheid schriftelijk of mondeling een zogenoemde zienswijze (bezwaar) in te dienen. Het besluit van het college, de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze wordt aangekondigd via een openbare bekendmaking in de nieuwsbrief Uit Het Kastje en in de Staatscourant. Na verwerking van eventueel ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan naar de gemeenteraad gezonden. In een openbare vergadering beslist de gemeenteraad over de ingediende zienswijzen en over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient binnen 12 weken na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan te worden vastgesteld.

4. Kanttekeningen/risico's

2.1 Aanvullende op deze reactienota en de ingebrachte zienswijzen is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan nog ambtshalve correcties aan te brengen.

5. Uitvoering

Na vaststelling door uw raad van de reactienota en het bestemmingsplan zal het ontwerpbestemmingsplan aan het raadsbesluit worden aangepast. Vervolgens zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd waarna nog een beroepstermijn open staat. Na publicatie kan het bestemmingsplan dienen als toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

6. Communicatie

Indieners van de zienswijzen worden bericht over de raadsvergadering en na vaststelling in kennis gesteld van het standpunt dat van gemeentewege is ingenomen met betrekking tot hun zienswijzen. Reclamanten worden tevens gewezen op de mogelijkheid van beroep.

Na het vaststellen van het bestemmingsplan in de raad, wordt het bestemmingsplan definitief gemaakt en gepubliceerd. Daarna is het bestemmingsplan beschikbaar op de website van de gemeente Vlieland en op Ruimtelijkeplannen.nl.

7. Financiën

Het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan wordt betaald uit het budget voor bestemmingsplannen.

8. Juridische Zaken

Juridische grondslag: op grond van Afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke Ordening is de raad bevoegd tot het vaststellen van bestemmingsplannen.

Tegen het bestemmingsplan staat beroep open. Indien er beroep wordt aangetekend, volgt een procedure met zitting bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep schorst niet de werking van het bestemmingsplan. Willen mensen die werking ook tegengaan dan zal een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling ingediend moeten worden.

9. Bijlagen

Bijlage 1: Reactienota Zienswijzen (gemeente Vlieland 20180691/17-12-19)

Bijlage 2: Ingediende zienswijzen van reclamanten 1 tem 6

Bijlage 3: Ontwerp bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland (zoals dat dat ter inzage heeft gelegen)

Vlieland, 23 december 2019

Burgemeester en wethouders van Vlieland,
C. Schokker-Strampel, burgemeester
M. de Jong, gemeentesecretaris a.i.

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 december 2019

B E S L U I T:

1. reclamanten ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Reactienota Zienswijzen (code 20180691/17-12-19) inclusief de toegevoegde aanvulling en de voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland vast te stellen.

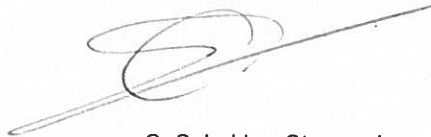
Aldus vastgesteld in de raad van de gemeente Vlieland in zijn openbare vergadering van 27 januari 2020

de griffier,



M.G. Brinksma-Brandenburg

de voorzitter,



C. Schokker-Strampel

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Reactienota Zienswijzen

Code 20180691 / 17-12-19

GEMEENTE VLIELAND 20180691 / 17-12-19
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN | 2 |

Bijlage 1 **Zienswijzen**

1. INLEIDING

Het gemeentebestuur van Vlieland maakt het bestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 5 juni 2019 vrij gegeven voor de inspraak en het overleg. Er zijn 4 inspraakreacties en 1 overlegreactie ingediend. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in een specifieke antwoordnota. De reacties hebben tot een paar redactionele en inhoudelijke aanpassingen geleid in de regels en het kwaliteitsdocument. In zijn algemeenheid kan uit de reacties worden geconcludeerd dat is ingestemd met de inhoud van het bestemmingsplan. De redactionele aanpassingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan is vervolgens als ontwerp op 9 oktober 2019 ter inzage gelegd. Vanaf 14 oktober tot en met 25 november 2019 is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. De indieners van een overleg- of inspraakreactie hebben een mail en/of een brief ontvangen met een gemeentelijke reactie op de ingebrachte overleg- en inspraakreacties. Hen is daarbij ook de vervolprocedure kenbaar gemaakt.

Er zijn twee personen geweest die mondeling hebben aangegeven dat het plan een omissie bevat. Deze twee aspecten worden meegenomen in het vast te stellen plan. In de eerste plaats is dat een plangrenscorrectie ter hoogte van de manege aan de noordzijde van het plangebied. De plangrens van het ontwerpbestemmingsplan nam daar een stukje plangrens van het naastgelegen bestemmingsplan weg, wat niet de bedoeling was. Dit wordt gecorrigeerd. In de tweede plaats was de aanduiding 'recreatiewoning' bij de Kaap niet gelegd op de gronden die binnen de rondlopende weg zijn gelegen. Ook dit wordt gecorrigeerd.

Er zijn 6 zienswijzen ingediend, waarvan 1 telefonisch is ingediend. Alle zienswijzen zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze Reactienota is het eindresultaat. Met deze nota neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De schriftelijke zienswijzen zijn in deze Reactienota vrijwel integraal overgenomen. De volledige inhoud van de zienswijzen is op het gemeentekantoor in te zien.

2. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst iedere zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Reclamant 1, p/a Thornerweg 8 te Heel

Zienswijze

Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend. Diezelfde inspraakreactie is als bijlage bij de zienswijze gevoegd en wordt opnieuw als verdere uiteenzetting gebruikt.

In reactie op het standpunt van de gemeente naar aanleiding van de inspraakreactie is reclamant van mening dat er in het gebied geen sprake is van een verregaande en gespannen mate van verdichting. Ondanks het beleid dat sinds 1960 wordt gehanteerd zijn er verschillende woningen bijgebouwd in het recreatiegebied. Deze woningen zijn gebouwd voor privé gebruik en doen inderdaad vaak afbreuk aan het gebied. In de plannen van reclamant wordt hier juist rekening mee gehouden, in zowel ligging, gebruikersvriendelijkheid voor de minder valide mens en het ontwerp van de woningen. Gezien de huidige bebouwing op kleinere percelen, waarbij verminderd rekening gehouden is met deze grootte, zijn reclamanten overtuigd van de haalbaarheid van de plannen.

Het terrein van Duinkersoord is langs de Badweg en Kampweg volgebouwd, behalve op perceel nr. 1119, wat zeker niet het kleinste perceel is. Als daar een bescheiden huis met bijvoorbeeld sousterrein plus 1 woonlaag gerealiseerd zal worden, zal dit zeker geen afbreuk doen aan de verwevenheid tussen natuur en recreatie. Om ook de zelfstandige mindervalide mensen de mogelijkheid te gunnen om op Vlieland vakantie te houden, zou deze plek ideaal zijn, met verharde weg en de bushalte voor de deur. Datzelfde geldt ook voor perceel nr. 1118. Ook dat huis zal op eigen grond gebouwd worden, tussen de bestaande huisjes in, waardoor ook daar niet aan de structuurvisie getornd zal worden.

Reclamanten zouden graag met raadsleden ter plaatse in gesprek willen gaan.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over de huiseigenaren zonder eigendomsrecht. De situatie van reclamanten komt hierin niet voor. Juist omdat de precedentwerking voorkomen wordt, is het voor zowel gemeente als ondernemers op het eiland een unieke kans die het overwegen meer dan waard is.

Reclamanten verzoeken de gemeenteraad het plan logisch berecht toe te kennen.

Reactie

In de eerste plaats herhaalt de gemeente hier de reactie die in de Antwoordnota Inspraak en Overleg is opgenomen. Die redenering blijft onverkort van kracht. In reactie op hetgeen reclamant hierover in de zienswijze heeft toegevoegd, kan het volgende worden gezegd.

Sinds 1960 zijn alleen nog recreatiewoningen gebouwd die op grond van het bestemmingsplan gebouwd konden worden. Het bestemmingsplan heeft daarmee altijd het maximaal aantal toelaatbare recreatiewoningen vastgelegd. Daarmee is

nu een gebied ontstaan waarin delen zijn 'volgebouwd' en delen waarin nog sprake is van een 'matige verdichting'. In zijn totaliteit wordt het gebied evenwel ervaren als een gebied dat in verregaande mate is verdicht. Om die reden is al die tijd vastgelegd dat een verdere planologische en daarmee feitelijke verdichting niet wenselijk is.

Dat wil niet zeggen dat er geen locaties zijn waar de bouw van nieuwe recreatiewoningen in beginsel aanvaardbaar zou kunnen zijn, mede in het licht van de verdichting. Echter om te voorkomen dat daarmee de schaarse minder verdichte plekken eveneens bebouwd worden en de totale beleving van het gebied daarmee een nog verdergaande mate van verdichting teweeg brengt, is juist besloten om op die plekken geen nieuwe bebouwing toe te laten. Het bestaande aantal recreatiewoningen is vastgelegd en een verdere toename is consistent niet aan de orde.

De argumenten die reclamant aanvoert om in een individueel geval en vanuit een bijzondere benadering een uitzondering te creëren, zijn volstrekt legitiem, maar doen zonder meer afbreuk aan de gedachte om een verdere toename van het aantal recreatiewoningen en daarmee de totale verdichting van het gebied te laten toenemen, te voorkomen. De gemeente wil dan ook geen uitzondering creëren, ook als dat nauwelijks leidt tot precedentwerking, voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen op onbebouwde percelen in het gebied. Het zijn juist die onbebouwde percelen die nu nog van belang zijn voor de beleving dat in sommige delen de verdichting wel meevalt. De gemeente acht het belangrijk dat die waarde van het gebied behouden blijft.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

Zienswijze - draagvlak

In het Kwaliteitsdocument Vlieland Zomerhuizenterrein wordt op pagina 3 onder "Draagvlak" gemeld: "dit document is tot stand gekomen met de inbreng van de eigenaren van het zomerhuizenterrein. Daarvoor is gebruik gemaakt van de resultaten uit de enquête die door de stichting en de vve is uitgezet en de reacties op de presentatie op de jaarlijkse bijeenkomst van de vve."

Deze wijze van weergave is naar de mening van reclamant niet juist, dan wel onduidelijk. De tekst suggereert een integrale benadering van alle huiseigenaren. Dat is niet juist. Er zijn vier verschillende entiteiten:

- Stichting Beheer Erfpacht Vliepark Duinkersoord
- Stichting Ankerplaats
- Vereniging De Kaap
- Vereniging van Huiseigenaren Noordzeeduinen (wat geen vve is, maar vereniging die toegankelijk is voor de huiseigenaren van voornoemde drie entiteiten).

In ieder geval is er geen enquête uitgezet door Stichting Beheer Erfpacht Vliepark Duinkersoord dan wel Vereniging van Huiseigenaren Noordzeeduinen. Het overige is reclamant niet bekend.

Reactie

De tekst in het Kwaliteitsdocument suggereert inderdaad dat in alle gevallen een enquête is uitgevoerd. Dat is niet het geval. Niet alle stichtingen en verenigingen hebben een enquête of peiling uitgezet. Vereniging De Kaap heeft een enquête uitgevoerd. Vereniging van Huiseigenaren Noordzeeduinen hebben een bijeenkomst georganiseerd en een peiling onder de eigenaren uitgezet. De tekst zal worden aangepast en de enquête zal alleen worden gerelateerd aan De Kaap. De overige tekst is correct. De zienswijze geeft geen aanleiding tot verdere aanpassing van de tekst in het Kwaliteitsdocument.

Voorstel

De tekst in het Kwaliteitsdocument en de toelichting op het bestemmingsplan zal op deze nadere nuancering worden afgestemd.

Zienswijze - terrasgrootte

In het Kwaliteitsdocument Vlieland Zomerhuizerterrein bedraagt de afmeting van een terras bij "recreatiewoningen 1" (Ankerplaats, Vliepark, Duinkersoord) 30m². Voor 'recreatiewoningen 2 (de Kaap)' bedraagt de afmeting van het terras ook 30m².

De huizen op De Kaap zijn kleiner en voor maximaal 6 personen. De huizen in de andere gebieden zijn groter en bieden vaak ruimte voor meer personen. Reclamant verzoekt de raad om in de toegestane terrasgrootte tussen de verschillende gebieden rekening te houden met dit verschil.

Reactie

De afmetingen voor de terrassen zijn overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Het is een consistent toegepaste oppervlakte die al lange tijd wordt gehanteerd. Het gaat bij het bepalen van de omvang van de terrassen niet om het aantal personen dat een recreatiewoning kan herbergen, maar om de ruimtelijke impact die de verharding van een terras heeft op de omgeving. Ondanks dat de oppervlakte van de recreatiewoningen verschilt, is er geen aanleiding om ten aanzien van het terras ook een afwijkende oppervlakte te hanteren. De gemeente wil vasthouden aan een generieke oppervlakte die voor iedereen gelijk is en waarvan de impact op de omgeving in alle gevallen beperkt en identiek is.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze -vrijheid kleur en materiaalgebruik

De keuze voor materiaal en kleur van de gevels en daken is vrij gegeven, voortkomend uit de waardering en de keuze voor eigenzinnige en unieke recreatiewoningen.

Reclamant geeft de raad in overweging om de vrije keuze in stand te houden, maar de richtlijn zodanig te formuleren dat ongewenst kleur- en materiaalgebruik wordt voorkomen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze lijkt het de gemeente goed om in het Kwaliteitsdocument de richtlijn iets nader in te vullen. Daarbij gaat de voorkeur er niet naar uit om enkel in negatieve zin aan te geven dat ongewenst kleur- en materiaalgebruik voorkomen moet worden. Het is ook op voorhand lastig om aan te geven wat ongewenst is. De gemeente stelt voor om in positieve zin tot uitdrukking te brengen dat materialen moeten worden toegepast die op een mooie manier verouderen [dus geen kunststof gevelelementen] en een ingetogen en gedekte kleurstelling die recht doet aan de natuurlijke setting. Sterk opvallende of contrasterende kleuren in grote vlakken zijn ongewenst. Daarmee wordt recht gedaan aan de zienswijze en wordt de richtlijn nader ingericht.

Voorstel

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het Kwaliteitsdocument in die zin dat bij de richtlijn voor keuze van kleur- en materiaalgebruik wordt toegevoegd dat materialen moeten worden toegepast die op een mooie manier verouderen [dus geen kunststof gevelelementen] en een ingetogen en gedekte kleurstelling die recht doet aan de natuurlijke setting. Sterk opvallende of contrasterende kleuren in grote vlakken zijn ongewenst.

Zienswijze – positie op het perceel

Ten aanzien van de in het kwaliteitsdocument opgenomen regel “Wordt gekozen voor herbouw op een andere positie dan gelden de volgende restricties voor de bebouwing volgens onderstaande kaart;”.

De kaart geeft vervolgens allerlei 5 en 8 meter grenzen aan. Deze regel is lastig uitvoerbaar. Door enerzijds de onduidelijke (dan wel niet juiste) kaart, anderzijds door de combinatie van de ligging van huizen, wegen en glooiingen in het terrein. Reclamant verzoekt de raad dan ook om de regel te wijzigen in een richtlijn. Dat biedt voldoende flexibiliteit om een in het landschap passende ligging te realiseren bij bouw op een andere positie.

Ten aanzien van de onjuistheid van de kaart:

- Onder het strandhotel aan de linkerkant van de Badweg is een oranje 8-meter lijn gekleurd. Daar zit echter geen weg.
- Rechts van het gebied De Kaap staan 5 huizen aan de noordzijde. Daar zit wel een weg en ontbreekt de oranje-lijn aan de Noordzijde.
- (Mogelijk zitten er meer fouten in de kaart. Dat mag de gemeente zelf checken).

Ten aanzien van het onderscheid 8 meter en 5 meter afstand vanaf de weg

- Op delen van het gebied Duinkersoord-Vliepark zou, net zoals bij De Ankerplaats, ter zake van de afstand van de weg een 5-meter-limiet passender zijn dan een 8 meter-limiet. Bijvoorbeeld de eerste afslag rechts van de Badweg, daar loopt een vrij smalle weg vlak langs een aantal huizen (onder meer Kwikstaart en Kwartel). Een 8 meter limiet is daar bezwarend en ook niet nodig. Reclamant denkt dat het prima volstaat om ook in Duinkersoord (in ieder geval bij de "kleine" wegen) de 5 meter afstand aan te houden. Reclamant stelt dan ook voor de 8 meter grens voor het gebied Duinkersoord-Vliepark alleen toe te passen langs de Kampweg, De Badweg, en eventueel de zogenaamde hoofdas over het DKO-terrein, die loop van de Badweg naar het hotelcomplex Vlieduijn.

Reactie

De gemeente wil in deze voorstellen wel mee gaan. De gemeente kan zich vinden in de opmerkingen van reclamant en ziet daarin een verbetering van het document. De gemeente zal het document hierop nalopen en zal de desbetreffende kaart aanpassen.

Voorstel

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het Kwaliteitsdocument in die zin dat de genoemde onjuistheden worden weggenomen en dat de kaart nog op verdere onjuistheden zal worden nagekeken. Voorts zal de 8 meter en 5 meter worden aangepast op de wijze die door reclamant wordt voorgesteld, namelijk de 8 meter alleen toe te passen voor het gebied Duinkersoord-Vliepark langs de Kampweg, De Badweg, en de zogenaamde hoofdas over het DKO-terrein, die loopt van de Badweg naar het hotelcomplex Vlieduijn.

Zienswijze - wijziging bestemming verkeer in natuur

Reclamant verzoekt de raad in het digitaal plan (c.q. de verbeelding daarvan) de onverharde weg die over perceel B611 loopt en eindigt op het onbebouwde perceel B445 de bestemming "natuur" te geven, in plaats van de bestemming "verkeer". En in lijn daarmee de kaart t.b.v. positie bepaling uit het kwaliteitsdocument aan te passen.

De (doodlopende) toegangsweg naar het huis loopt namelijk over het eigen terrein van de huiseigenaar (Tobbedanser) en geldt als zodanig niet als bestemming 'verkeer'. In het gebied zijn vergelijkbare situaties aanwezig (eigen weg = bestemming natuur)).

Reactie

Om de bestemming zoveel mogelijk gelijk toe te passen, is er geen beletsel om deze aanpassing in het plan door te voeren. Er zijn veel meer onverharde wegen, die ook niet als zodanig onder de verkeersbestemming zijn gebracht. De wegenstructuur is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Dat laat onverlet dat deze keuze nu kan worden gemaakt.

Voorstel

De onderste helft van de verticaal lopende verkeersbestemming (zie kaartje) voorzien van de bestemming Natuur.

**Zienswijze - onduidelijk gebruik van het begrip recreatiewoning**

Door de recreatiewoningen op De Kaap op de verbeelding aan te duiden met “recreatiewoning” (en in het bestemmingsplan naar deze aanduiding te verwijzen) komt de helderheid van het plan niet ten goede, aangezien ook in de andere deelgebieden recreatiewoningen staan. Suggestie is om de aanduiding “recreatiewoning” te wijzigen in “gebied De Kaap”.

NB: in het Kwaliteitsdocument Vlieland zomerhuizerterrein wordt gesproken over ‘recreatiewoningen 1 (Ankerplaats, Vliepark, Duinkersoord)’ en ‘recreatiewoningen 2 (de Kaap)’.

Reactie

In de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen wordt gewerkt met vooraf bepaalde functie-aanduidingen. Het is gewenst om die zoveel mogelijk te volgen om bestemmingsplannen in Nederland zo gelijk mogelijk raadpleegbaar en uitwisselbaar te maken.

Reclamant merkt terecht op dat die aanduiding hier niet heel gelukkig werkt, omdat ook buiten de aanduiding sprake is van recreatiewoningen. Het voorstel is dan ook om de standaardisering hier los te laten en een specifieke aanduiding op de gronden te leggen. Voor het Kwaliteitsdocument is die aanpassing niet relevant.

Voorstel

In de toelichting, de regels en op de verbeelding de aanduiding ‘recreatiewoning’ vervangen door de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – specifieke regeling’.

Zienswijze – aanbouw De Kaap

Onder 4.2.3 verzoekt reclamant toe te voegen dat voor recreatiewoningen De Kaap een bijbehorend bouwwerk maximaal 6 m² bedraagt.

Reactie

Met het nieuwe bestemmingsplan is gekeken waar mogelijkheden liggen om de regels te verminderen en te versimpelen. Er is daarbij bewust gekozen voor het opheffen van het onderscheid tussen de toegelaten oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken in het gebied De Kaap en de rest van het gebied. Voor alle recreatiewoningen geldt nu een toegelaten oppervlakte van 10 m². Vanuit de dereguleringsgedachte en het versoberen van regelgeving, wordt vastgehouden aan deze keus. Er is in ruimtelijke zin geen reden om dat onderscheid opnieuw op te nemen.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze – 500 m³ ziet op hoofgebouw exclusief souterrain.

Reclamant verzoekt om in 4.3.c.1. te verduidelijken dat de inhoud van 500 m³ ziet op het hoofgebouw, gemeten vanaf maaiveld (bovengronds), dus exclusief souterrain. Dit is dan ook in overeenstemming met het Kwaliteitsdocument.

Reactie

Dit volgt uit de toepassing van de regels. Voor het toelaten van een souterrain is een aparte afwijking nodig. De afwijking waar het hier om gaat, handelt om een afwijking van de maatvoeringen van het hoofgebouw, waarbij ondergronds bouwen niet tot de mogelijkheden behoort. De toevoeging is daarmee niet nodig.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3**Zienswijze**

Verlichting Badweg wordt niet genoemd in het ontwerpbestemmingsplan Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland. Reclamant vraagt of dat kan worden opgenomen of dat dat iets is wat buiten genoemd bestemmingsplan valt (of hoort te vallen) en is daar een ander plan dan wel beleid voor?

Reactie

Verlichting is in het Kwaliteitsdocument genoemd als een onderwerp waar bij vergunningverlening en de inrichting van het gebied rekening mee wordt gehouden. Verlichting langs de Badweg staat los van het gebied. De Badweg maakt weliswaar deel uit van dit plan, maar de verlichting daar moet in de eerste plaats functioneren ten behoeve van een veilige verkeerssituatie. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de gemeente. De gemeente zal in overweging nemen om de verlichting mettertijd aan te passen zodanig dat dit meer aansluit bij de ambities die er ten aanzien van het terrein liggen. Aanpassing van verlichting ligt evenwel buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Reclamant 4, p/a Wilgepol 5 te Drachten**Zienswijze**

Reclamant schetst de periode waarin een bouwplan tot ontwikkeling is gekomen dat binnen het voorheen geldende bestemmingsplan niet gerealiseerd kon worden, maar waarvoor het nieuwe bestemmingsplan wel ruimte biedt. Reclamant spreekt daar zijn waardering voor uit.

Reclamant geeft aan dat op het perceel Vliepark 16 alle bomen en struiken zijn verwijderd en een grasvlakte is aangelegd. Daarmee is de privacy aan één kant van de recreatiewoning verdwenen. Om die privacy te waarborgen is een erfafscheiding nodig of een bouwwerk ter ondersteuning van een groene afscheiding. De toegelaten hoogte van 1 m volstaat daarvoor niet. Daarnaast stelt reclamant dat in 4.2.4. van de regels gezegd wordt dat een bijgebouw geen plat dak mag hebben als het hoofdgebouw een kap heeft. Reclamant geeft een voorbeeld waar een plat dak wel is gerealiseerd en geeft aan dat zeer fraai te vinden. De regel moet dus afgezwakt worden.

Reactie

De verwijdering van de bomen en struiken is bij de gemeente bekend en onder de aandacht. Die verwijdering is niet toegelaten en in strijd met de regels van het voorgaande en het nieuwe bestemmingsplan. Bekeken zal worden in hoeverre de situatie weer op een aanvaardbare manier kan worden hersteld. Het moet niet zo zijn dat iemand activiteiten uitvoert die in strijd zijn met de regels, dat dan vervolgens de regels aangepast moeten worden om ongewenste situaties te voorkomen. Het is niet aanvaardbaar dat er in het gebied erfafscheidingen worden opgericht, ook als die dienen om groene afscheidingen te ondersteunen. De regels worden daarop niet aangepast. In dit geval zal een andere groene afscheiding gerealiseerd moeten worden, die zonder bouwwerk als afscheiding kan functioneren.

In het Kwaliteitsdocument is bewust gekozen voor de kwalitatieve benadering om bijbehorende bouwwerken van een kap te voorzien als het hoofdgebouw ook een kap heeft. Daarmee ontstaat samenhang en evenwicht in het bebouwingsbeeld. Dat er een bestaande afwijkende situatie is, die reclamant fraai vindt, wil niet zeggen dat er in zijn algemeenheid afgezien moet worden van deze bewuste keuze. Het Kwaliteitsdocument richt zich met name op een toekomstbeeld en heeft zich daarbij niet laten leiden door incidentele bestaande situaties.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 5, Haakmeester advocatuur, Weteringstraat 23 te Baarn

Zienswijze

De zienswijze ziet namens Vlieland Vastgoed BV op het perceel Duinkersoord 111. Aangegeven wordt dat daar in de loop van de tijd bouwwerken zijn gerealiseerd met vergunning dan wel vergunningsvrij, die nu niet in de nieuwe bestemmingsregeling zijn ondervangen. Daarmee zijn de bouwwerken onder het overgangsrecht gebracht. Omdat de gemeente geen intentie heeft om actief tot handhaving van die bouwwerken over te gaan, hadden de bouwwerken positief bestemd moeten worden. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen. Het gaat daarbij om de volgende bouwwerken:

- de woning met onderkeldering, dakoverstekken en terras c.a., vergund op 30 april 2014, met nr. 24;
- het zwembad met terrassen en verharding (d.d. 12-01-2016 nr. 5, datum bekendmaking besluit 19-01-2016, dossiernummer 20150055);
- het zwembad met terrassen en verharding (aangevraagd 27 oktober 2015, verleend bij beslissing op bezwaar d.d. 20 maart 2017, met nummer 31516m dossiernummer: 20150049);
- de toegangspoorten/het hekwerk, vergund op 3-05-2016 nr. 22 (dossiernummer 20160020);
- een terras gelegen in het bos;
- een trampoline en speeltoestel die vergunningvrij zijn opgericht. Over de vormgeving is overleg gevoerd met de gemeente. De tekening van het vergunningvrij opgerichte speeltoestel is als bijlage aan deze zienswijze gehecht.

Reactie

De verleende vergunningen zijn naast de bestemmingsplanregels gelegd. Daar waar strijdigheden zijn geconstateerd, zal daarvoor een uitzondering in de regels worden gemaakt. Er is uiteindelijk één vergunning voor het zwembad verleend. Naar aanleiding daarvan is een herziening van het bestemmingsplan gemaakt, waarin een speciale regeling voor zwembaden, hottubs, en dergelijke is vastgesteld. Die regeling is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Het gaat hierbij om het volgende:

- de woning met onderkeldering is geregeld in 4.2.2. onder a. Op basis van deze regels is een afwijking van de regel een uitzondering gemaakt voor afwijkingen, zodat de bestaande afwijking positief is geregeld en ook als zodanig terug gebouwd mag worden. Dat geldt ook voor afwijkingen van dakoverstekken en oppervlaktes van terrassen.
- Het zwembad met terrassen en verharding. Op 20 maart 2017 is een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor een buitenzwembad. Op de bijbehorende tekening is een zwembad met buitenrand vergund. In de regels zal dit als een bestaande situatie worden meegenomen, zodat ook dit vergunde zwembad op een positieve wijze in de bouwregels wordt opgenomen. In die vergunning is geen sprake van terrassen en verdere verharding buiten het zwembad en de buitenrand om.
- De toegangspoorten/het hekwerk. Op 3 mei 2016 is een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend voor twee toegangshekken. Deze hekwerken zijn hoger dan de toegelaten 1 m. In de regels zal een uitzondering worden gemaakt voor bestaande toegangshekwerken die hoger zijn dan 1 m, zodat de

vergunde hekwerken positief zijn geregeld en ook als zodanig herbouwd kunnen worden.

- Een terras gelegen in het bos. Een terras in het bos is bij de gemeente niet bekend en ook als zodanig niet vergund. Het aanbrengen van een terras in het bos is vergunningplichtig op basis van de bestemmingsplanregels. Mocht dit terras inmiddels aanwezig zijn, dan kan aan de aanwezigheid daarvan geen rechten worden ontleend. In de regels zal hiervoor geen uitzondering worden gemaakt.
- Een trampoline en speeltoestel die vergunningvrij zijn opgericht. Hierover is met de gemeente overleg gepleegd. In de regels is een uitzondering op het verbod voor de bouw van vergunningvrije bouwwerken opgenomen voor bestaande situaties. Daarmee is de situatie alsnog toegelaten.

Voorstel

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels zullen worden voorzien van uitzonderingsregels voor bestaande situaties zoals hiervoor onder de reactie is genoemd.

6. Reclamant 6, M. Onrust, Schoterweg 32 te Rotstergaast

Reclamant heeft eerder voor Duinkersoord 70 A, tegenover 114, 92, 112 en 120 een inspraakreactie ingediend. Diezelfde inspraakreactie is als bijlage bij de zienswijze gevoegd en wordt herhaald en ingelast beschouwd.

Zienswijze Duinkersoord 120

Volgens de antwoordnota wordt voor Duinkersoord 112 en 120 het Kwaliteitsdocument aangepast, zodat de juiste ruimte voor herontwikkeling wordt weergegeven. In het ontwerpplan is het Kwaliteitsdocument voor het perceel Duinkersoord 120 echter niet aangepast. De planopsteller heeft wel een overweging in het document opgenomen en gewezen op de zogenaamde onbebouwde percelen. De planopsteller heeft het volgende aangegeven: *Een onbebouwd perceel die in privé eigendom is en grenst aan een bebouwd perceel van dezelfde eigenaar kan benut worden als ontwikkelingsruimte.* De planopsteller heeft het Kwaliteitsdocument om deze reden kennelijk niet aangepast. De bestaande situatie is dat Duinkersoord 120 als bebouwd perceel zo'n aangrenzend onbebouwd perceel (B349) heeft. Uit het oogpunt van rechtszekerheid van de eigenaar maar ook voor de duidelijkheid voor omwonenden en andere belanghebbende is een aanpassing van de ruimte van herontwikkeling wel wenselijk. Reclamant verzoekt dan ook de reeds toegezegde aanpassing in het kwaliteitsdocument alsnog door te voeren.

Reactie

Het Kwaliteitsdocument is voor Duinkersoord 120 aangepast door bovenstaande passage op te nemen. Daarmee is de extra ontwikkelingsmogelijkheid op de huidige onbebouwde percelen die grenzen aan een bebouwd perceel geborgd. Deze redenering is ondertussen ook gecommuniceerd naar reclamant. Daarmee is voldoende aan de zienswijze tegemoet gekomen en biedt het Kwaliteitsdocument voldoende rechtszekerheid voor benutting van het onbebouwde perceel.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze Duinkersoord tegenover 114

Reclamant is sinds 1998 eigenares van het onbebouwde perceel Duinkersoord tegenover 114 en sindsdien is het streven om op deze kavel een bouwbestemming te krijgen. Deze kavel met een oppervlakte van 1800 m² is direct gelegen aan het door de Duinkersoord lopende schelpenpad (is ontsluitingsweg). Gezien de situering tussen de huizen Duinkersoord 105 en Duinkersoord 106, kan je amper spreken van een bijdrage aan het open karakter maar lijkt de benaming "een gat in de bebouwing" meer op zijn plaats. Het is zeer opmerkelijk dat de recreatiewoningen aan het Duinkersoord niet meer vallen binnen een recreatiebestemming maar deel uitmaken van de nieuwe bestemming 'natuur' (artikel 4). In artikel 4.2.2 sub a (natuur) is bepaald dat een recreatiewoning uitsluitend ter plaatse van de bestaande situering van de recreatiewoning mag worden gebouwd. Uitbreiding van de bebouwing is in het nieuwe voorgestelde bestemmingsplan enkel mogelijk middels een afwijkingsbevoegdheid en volgens de richtlijnen opgenomen in het zogenaamde Kwaliteitsdocument.

Hoe je het wendt of keert dit resulteert toch in een relevante inkrimping van de thans bestaande bebouwingsmogelijkheden. Uitbreidingsmogelijkheden die thans bij recht zijn toegestaan zijn in het nieuwe bestemmingsplan pas met de uitoefening van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk.

Door het bij recht dit enkel maar toestaan voor bestaande bebouwing (de bestaande recreatiewoning met bestaande bijbehorende bouwwerken) wordt de mogelijkheid van bebouwing van de voornoemde "vrije" kavel vrijwel onmogelijk. In de antwoordnota inspraak en overleg komt het college met de volgende inhoudelijke reactie:

Al geruime tijd hanteert de gemeenteraad een beleid op grond waarvan het niet is toegelaten nieuwe recreatiewoningen te bouwen op het recreatiewoningsterrein. De gemeenteraad wil een verdere verdichting voorkomen. In de Structuurvisie 2020 is het terrein aangemerkt als een parel op het eiland waar door de weidse opzet een bijzondere verwevenheid tussen natuur en recreatie is ontstaan. De ontspannen verkaveling geeft identiteit en waarde aan het terrein. Om die waarden te behouden is inbreiding met nieuwe recreatiewoningen ongewenst. De gemeente wil daar duidelijkheid overgeven. Een opening laten voor eventueel, misschien ergens een recreatiewoning die wellicht toch zou kunnen, vergt een afweging die verwachtingen schept, terwijl die vervolgens niet waar gemaakt kunnen worden. De ruimtelijke waarden van het terrein en het stringente beleid dat de gemeente er al sinds 1960 heeft gevoerd, zorgen voor een behoud van de waarden, zonder dat daar telkens opnieuw discussie over moet ontstaan. De gemeente staat dat behoud en die duidelijkheid voor en ziet geen aanleiding om daar van af te wijken.

Voor de onbebouwde kavel Duinkersoord tegenover nr. 114 is er juist wel aanleiding om alsnog een recreatiewoning toe te staan. Het college wil een verdere verdichting op het zomerhuizen voorkomen. Dit argument gaat voor deze kavel niet op. Een woning op deze kavel vormde vanaf het ontstaan van het zomerhuizen-terrein juist onderdeel van de zo geprezen eerder opgezette 'ontspannen verkave-

ling'. Deze ontspannen verkaveling geeft juist identiteit en waarde aan het zomerhuizerterrein waardoor het zomerhuizerterrein een parel op Vlieland vormt. Een woning ter plaatse was onderdeel van de oorspronkelijke verkaveling en met de bouw van een woning ter plaatse vindt een goede afrondende invulling plaats.

Het gaat hier bovendien om een relatief groot en ruim perceel waarop de bouw van een recreatiewoning ter plaatse niet tot een verdergaande en gespannen mate van verdichting zal lijden. De bouw van een recreatiewoning, uiteraard met inachtneming van de vereisten van het Kwaliteitsplan (van afstand tot de weg en andere buurpercelen), doet geen afbreuk aan de al geruime tijd gekenschetste waarden van het recreatiewoningenterrein.

In de inspraakreactie is gewezen op de verdubbeling van de capaciteit op het perceel Duinkersoord 13, de verdubbeling van het aantal bedden in Vlieduyn. In de antwoordnota wordt hier gesteld dat het hier gaat om een verdubbeling binnen een bestaande voorziening en die geen invloed op het ruimtelijk beeld van het gebied. Deze reactie is onbegrijpelijk en vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook onjuist omdat door de verdubbeling een intensivering van het recreatief gebruik op het perceel Duinkersoord 113 mogelijk is geworden die uiteraard wel van invloed is op de omliggende omgeving. Ik wijs er op dat de provincie in haar inspraakreactie ook kritische opmerkingen met betrekking tot deze verdubbeling van de capaciteit heeft geplaatst.

De redenering van het college in de antwoordnota volgend is het geheel onbegrijpelijk waarom zij nog maar enkele jaren geleden op 23 juni 2013 een vergunning heeft verleend voor de bouw van het grootschalige appartementengebouw op het perceel Duinkersoord 113. Hierbij werd het voormalige hotel/pension Bosrand (1 bouwlaag met lage kap) vervangen door een qua oppervlak en hoogte veel groter appartementencomplex. Toen is er juist een ingrijpende wijziging van het bebouwingsbeeld mogelijk geworden. Een nieuwe recreatiewoning ter plaatse komt beschikbaar voor verhuur en dient daarmee ook direct het belang voor Vlieland van een op peil blijvend aanbod van recreatieve voorzieningen.

Mocht ondanks bovenstaande argumenten worden volhard dat het niet is toegelaten nieuwe recreatiewoningen te bouwen op het recreatiewoningenterrein om verdere verdichting voorkomen, dan laat dit ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om middels verplaatsing van bestaande bebouwing als nog een onbebouwde kavel als Duinkersoord tegenover nr. 114 te bebouwen. Ook in dit geval is het dan vanuit het oogpunt van rechtszekerheid van de eigenaar maar ook voor de duidelijkheid van omwonenden en andere belanghebbende van belang om een ruimte van herontwikkeling nu al in te tekenen.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder Reclamant 1. De daar opgenomen reactie wordt hier herhaald en ingelast beschouwd. De argumenten van reclamant om juist op dit perceel een nieuwe recreatiewoning toelaatbaar te achten, zijn onvoldoende om het uitgangspunt van de gemeenteraad, om geen toename van het aantal en een verdere verdichting te voorkomen, niet vast te houden.

Aanvullend stuk op de Reactienota Zienswijzen behorende bij het ontwerpbestemmingsplan "Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland"

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan heeft met reclamanten een mailwisseling plaatsgevonden over een foute begrenzing van het plan. In de inleiding van de Reactienota is aangegeven dat die foute begrenzing zal worden aangepast bij de vaststelling van het plan. Reclamanten hebben, om hun rechten veilig te stellen, alsnog een zienswijze ingediend. Deze is abusievelijk niet meegenomen in de Reactienota. Ze gaan nu niet akkoord met de enkele opmerking in de inleiding en willen een standpunt op hun zienswijze.

Met de plangrensaanpassing wordt volledig tegemoet gekomen aan de zienswijze, dus de afzonderlijke behandeling heeft verder geen inhoudelijke consequenties voor de Reactienota en het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamanten

Zienswijze

Volgens reclamanten omvat het ontwerpbestemmingsplan ook het perceel 0566 op de grens tussen Duinkersoord en Strandhotel Seeduyn. Dit perceel was opgenomen in het bestemmingsplan voor de Manege Badweg 8. De begrenzingen tussen beide plannen is daarom niet correct.

De nieuwe regeling voor het perceel 0566 is daarmee strijdig met het geldige bestemmingsplan "Vlieland - Manege Badweg 8" (vastgesteld 2015-10-26), want op basis van dit plan is een vergunning verleend om in het oostelijke deel van het perceel 0566 een ondergrondse berging aan te leggen.

Om te vermijden dat een bovengrondse recreatiewoning over de bestaande ondergrondse berging (of ergens anders op het perceel 0566) wordt gebouwd, willen reclamanten dat de gemeente Vlieland een van de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan "Recreatiewoningen Noordzeeduinen Vlieland" opneemt.

1. Het oostelijke gedeelte van perceel 0566 buiten het nieuwe bestemmingsplan laten.
2. Een regel onder 4.2.2 van het bestemmingsplan toevoegen dat geen bovengrondse bebouwing op een perceel toegestaan is waar momenteel alleen een ondergronds gebouw bestaat.

Reactie

In de inleiding van de Reactienota Zienswijze is aangegeven dat de plangrens zal worden aangepast aan het plan voor de manege. Daarmee komt het perceel 0566 weer binnen de werking van het bestemmingsplan voor de manege. De regels van het bestemmingsplan voor het recreatiewoningenterrein zijn daarmee niet op het perceel 0566 van toepassing. Er worden dan ook geen nieuwe of andere (bouw)rechten aan het perceel toegekend. Daarmee wordt aan de wens van reclamanten tegemoet gekomen.

Voorstel

De zienswijze gegrond verklaren en de plangrens aanpassen zodanig dat perceel 0566 binnen de werking van het "Vlieland - Manege Badweg 8" blijft liggen.