

ANTWOORDNOTA
ZIENSWIJZEN

ONTWERP
BESTEMMINGSP
Recreatieve Voorzieningen

GEMEENTE VLIELAND
januari 2014



Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen en overlegreacties met beantwoording van de gemeente
3. Ambtelijke aanpassingen
4. Voorstel tot aanpassingen van het bestemmingsplan

Bijlagen

Kopieën zienswijzen

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Recreatieve Voorzieningen is een van de laatste bestemmingsplannen die digitaal moet worden gemaakt.

Het was een bestemmingsplan voor het zwembad, waarin de tennisvereniging als onderdeel van het zwembad werd meegerekend.

In het nieuwe plan zijn alle recreatieve voorzieningen die in deze omgeving liggen (het kampeerterrein, het sportveld en de locatie van de eilandlodges) samengevoegd met het zwembad en de tennisvereniging.

Op 9 maart 2013 is bekend gemaakt dat de gemeente voornemens was het bestemmingsplan Recreatieve Voorzieningen te herzien.

Op 28 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Vlieland besloten dat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht mocht worden.

Op 9 november 2013 is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en in 'Uit het Kastje' en ter inzage gelegd.

Tevens kon het ontwerpbestemmingsplan worden ingezien op de gemeentelijke website en op ruimtelijke plannen.

De vaste overlegpartners zijn via een e-mail in kennis gesteld van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan Recreatieve Voorzieningen.

Met ingang van 11 november 2013 werd een ieder in de gelegenheid gesteld om gedurende zes weken zienswijzen tegen het ontwerp in te dienen.

2. Zienswijzen en overlegreacties met beantwoording gemeente Vlieland

1. Op 17 december 2013 is een zienswijze ontvangen van Wetterskip Fryslân.

a. De aanleg van het tennisbaan vergroot het verhard oppervlak; dit geeft mogelijk wateroverlast.

ad. a Rond het terrein van de aan te leggen tennisbaan is in het natuurgebied het rabatsysteem nog zichtbaar aanwezig. In dit slotenstelsel kan het overtollige regenwater van het terrein worden opgevangen. Omdat de gemeente duidelijkheid wil hebben over de grondwaterstand in dit gebied zal een meetnetje worden aangebracht. Het terrein rond het zwembad/tennisvereniging is onderdeel van dit meetnet. Als het noodzakelijk is om maatregelen te nemen, zal in overleg met het Wetterskip en Staatsbosbeheer worden gekeken wat de beste oplossing is.

b. Voor de wijzigingsbevoegdheid van de 50 eilandlodges is een watertoets noodzakelijk. Terrein heeft hoge waterstanden: geen kelders of souterrains toestaan en de aanleg van Wadi's overwegen.

ad b. Het terrein van de eilandlodges in het bosgebied ten zuidwesten van het kampeerterrein is sterk geaccidenteerd. Een deel van de 20 huisjes is in een hoger gebied gepland. Voor de lagere gebieden zullen wellicht maatregelen noodzakelijk zijn, hoewel hier nog nooit is geconstateerd dat er water op het maaiveld stond, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het sportveld. Het bouwen van kelders en/of souterrains is volgens het bestemmingsplan (artikel 13.1 onder g) niet toegestaan. Een watertoets is reeds opgenomen in de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid (artikel 13.2 onder b). De reactie geeft geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Op 19 december 2013 is een zienswijze ontvangen van de Provincie Fryslân.

Deze zienswijze is een vervolg op de brief van 2 april 2013, die door een omissie niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

a. eilandlodges

Uit een publiek beschikbare motivering moet blijken dat de 50 eilandlodges noodzakelijk zijn voor de economische continuïteit van de SRV. Deze motivering moet deel uitmaken van de toelichting op het wijzigingsplan.

ad a. Wij zijn van mening dat de eilandlodges niet alleen een extra impuls geven aan kampeerterrein Stortemelk, maar dat door de toevoeging van de eilandlodges aan het kampeerterrein een impuls wordt gegeven aan het toerisme en de werkgelegenheid op het eiland. Deze ontwikkeling past ook in het beleid van de provincie over investeringen in de verbetering van het aanbod en de innovaties van de

Dit moet worden opgenomen in artikel 13 lid 2.

Een aanvullend ecologisch onderzoek moet aantonen dat er geen significante negatieve effecten optreden door de bouw van de eilandlodges.

De compensatie die aan de oostrand van de camping plaatsvindt moet passend zijn. Uit nader onderzoek moet blijken of dit het geval is.

b. Derde tennisbaan

Nu er sprake is van 500 m² areaal verlies aan EHS moet ontheffing worden verleend op grond van artikel 8.13 van de Verordening Romte. De compensatie moet geborgd zijn voor de vaststelling van het plan. De derde baan moet niet bij recht worden opgenomen maar moet via een wijzigingsbevoegdheid worden geregeld, waarin de criteria staan ten aanzien van nadere ecologische afwegingen en eventuele compensatie.

verblijfsaccommodatie. Het toerisme is van grote betekenis voor de werkgelegenheid op de Waddeneilanden.

Wij nemen daarom deze zienswijze van de provincie niet over.

Uit het ecologische onderzoek van december 2013 blijkt, dat als rekening gehouden wordt met het broedseizoen er geen negatieve ecologische gevolgen zijn.

De compensatie, voor zover deze niet wegvalt tegen de compensatie aan de zuidoostzijde van het kampeerterrein, kan van de lijst compensatiemaatregelen, zoals besproken op 16 december 2013. Deze compensatieberekening zal een onderdeel vormen van de ontheffing op grond van artikel 8.1.1. de Verordening Romte van de Provincie, die met het wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd.

ad b. In tegenstelling tot de 500 m² areaalverlies genoemd in de zienswijze, is er slechts sprake van een areaalverlies van 204 m² wat uit de bestemming bos/natuur wordt gehaald en wordt toegevoegd aan de bestemming sport (34x12: 2). Voor natuurwaarden Natura 2000 en Flora- en Faunawet zijn geen effecten te verwachten. Voor de EHS dient een ontheffing van de Provincie te worden gevraagd (zie ook beantwoording eilandlodges). De compensatie kan uit de lijst compensatiemaatregelen zoals is besproken op 16 december 2013. De derde baan als wijzigingsbevoegdheid opnemen.

Overgebleven plantentechnische opmerkingen van de Provincie die nog moeten worden ingepast:

- tekst artikel 3.2.2. van Buitengebied over Verordening Romte overnemen.

- art. 7.4 d en artikel 7.5 kunnen vervallen.

- Dwarsprofiel op de wegen is niet noodzakelijk.

- bouwvlak kampwinkel vergroten naar de feitelijke situatie, zodat de opslag binnen de bestemming valt.

De twee seizoensgebonden bouwwerken reguleren via een omgevingsvergunning. conform art 2.23 Wabo.

De overlegreactie deels overnemen in het bestemmingsplan

3 .Op 18 december 2013 is een zienswijze ontvangen van de Stichting Rekreatiebelangen Vlieland (SRV).

a. Het bestuur vraagt om de wijzigingsbevoegdheid voor de eilandlodges om te zetten in een bestemming. Een kaart met voorbeeldbouwvlakken is aanwezig (bijlage bij het ontwerp), tevens is een kaart met de 'definitieve gewenste positie van 30 bouwvlakken' bij de zienswijze gevoegd.

De presentatie van 2 september 2013 waarin de economische noodzaak wordt aangetoond en een nieuw ecologisch onderzoek zijn bijgevoegd.

b. Het bestuur vraagt meer zekerheid van de gemeente dat zij degene is die de huisjes mag bouwen. Zij verwijst naar de bedden. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat het geheel van kampeerterrein en lodges niet meer mag bedragen dan 3500 bedden.

ad a. De keuze tussen een wijzigingsbevoegdheid en positief bestemmen is niet altijd gemakkelijk.

Overheden kiezen vaak voor de wijzigingsbevoegdheid omdat er zekerheden ingebouwd moeten worden. Als plannen bij het in procedure gaan van het bestemmingsplan niet concreet genoeg zijn of wanneer niet alle onderzoeksgegevens al beschikbaar zijn, kan dit in de procedure van de wijzigingsbevoegdheid ingebouwd worden.

Burgers hebben vaak het idee dat de overheid met een wijzigingsbevoegdheid iets "via de achterdeur in het plan wil fietsen", terwijl overheden daar een heel andere mening over hebben.

In de wijzigingsbevoegdheid voor de eilandlodges zijn al voorschriften opgenomen als oppervlakte en hoogtematen. Toch blijven er voor een paar onderwerpen vraagtekens bestaan.

De exacte locatie van de eilandlodges en de bouwvlakken zijn niet duidelijk geformuleerd. Ook op de nieuwe voorbeeld kaart die de SRV voor 30 lodges heeft aangeleverd, is dat niet voldoende duidelijk.

De gemeenteraad heeft aangegeven een projectbegeleider op het project eilandlodges te willen hebben, die een en ander begeleidt.

Ook zullen bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de beeldkwaliteit en de welstandscriteria geregeld zijn. Het is de bedoeling dat, voordat de procedure voor de wijzigingsbevoegdheid wordt gestart, er een aanpassing van de Welstandsnota voor de eilandlodges heeft plaatsgevonden (via de Raad).

De Stichting vraagt nu voor 30 lodges een bestemming. Gezien het bovenstaande en het feit dat er nog te veel open einden zijn, is de gemeente voorstander van het handhaven van de wijzigingsbevoegdheid.

ad b. De Stichting wil meer zekerheid dat de eilandlodges door de SRV kunnen worden gebouwd.

De algemene tekst van de wijzigingsbevoegdheid kan als volgt worden aangepast:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen van de als 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' aangeduide gronden in dit

bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande kampeerterrein voor de bouw van 50 recreatiewoningen (eilandlodges) in het aangrenzende bosgebied voor het bereiken van een kwaliteitsimpuls van het bestaande aanbod van het kampeerterrein.”

In artikel 13.1 onder b is aangegeven dat het maximale aantal bedden van het kampeerterrein en de lodges niet meer dan 3500 mag bedragen.

Dit kan iets anders worden geformuleerd, waardoor de Stichting iets meer zekerheid heeft.

Artikel 13.1 onder b als volgt redigeren: "De bedden voor de eilandlodges (max. 200) moeten gecompenseerd worden door bedden van het kampeerterrein in te leveren. Het gezamenlijke maximum aan bedden van het kampeerterrein en eilandlodges mag niet meer dan 3500 stuks bedragen." Op deze manier heeft de Stichting invloed op de compensatie van bedden.

De zienswijze deels gegrond verklaren door de tekst van de wijzigingsbevoegdheid aan te passen.

Voor het deel om de huisjes positief te bestemmen de zienswijze ongegrond te verklaren.

Het ecologisch onderzoek van december 2013 als bijlage bij het bestemmingsplan opnemen.

4. Op 23 december 2013 is een zienswijze ontvangen van de Vereniging Vrienden van Stortemelk. Deze zienswijze is in verschillende onderdelen op te splitsen.

a. De afweging van belangen schiet te kort; waarom moet natuur prevaleren boven economie?

ad a. De keuze om in het gebied tussen het kampeerterrein en de Kampweg eilandlodges te situeren, is al in een veel eerder stadium gemaakt. In het structuurplan van 2001 werd dit al aangegeven en herhaald in de structuurvisie van 2010. Alles is in het werk gesteld om een gebied te kiezen waarbij de bouw van eilandlodges zo min mogelijk invloed heeft op de natuurwaarden op het eiland. Om deze reden is ook het terrein zuidelijk van de toegangsweg naar de Bolder afgevallen. Het huidige terrein ligt niet in het Natura 2000 gebied, wel in de EHS (dit geldt voor het hele terrein van Stortemelk). Hiervoor is compensatie noodzakelijk. Daarvoor heeft Vlieland met de Provincie afspraken gemaakt.

Voor eventuele compensatie van de Flora- en Faunawet is een nieuw ecologisch onderzoek noodzakelijk. Bij elke procedure (dus ook bij een

wijzigingsbevoegdheid) wordt dit van de aanvrager geëist. Het rapport mag niet ouder zijn dan vijf jaar.
De SRV heeft een nieuw ecologisch onderzoek (december 2013) bij haar zienswijze gevoegd.

b. De economische noodzaak moet duidelijk zijn.

ad b. Zie ook de beantwoording van de gemeente onder 3 ad a.

c. Een wijzigingsbevoegdheid is niet het juiste instrument.

ad c. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat door middel van de wijzigingsbevoegdheid en andere flexibiliteitsinstrumenten de mogelijkheid kan worden geschapen om de concretisering van de ruimtelijke normstelling uit te stellen. Juist omdat niet alle onderzoeken en gegevens op dit moment voorhanden zijn, heeft de gemeente de keuze gemaakt voor een wijzigingsbevoegdheid (zie hiervoor de beantwoording onder 4 ad a).

Het is niet zo dat het hoofdonderwerp geregeld wordt met een wijzigingsbevoegdheid achteraf. De bestemming wordt aangegeven, de bouwvoorschriften zijn bekend, alleen is het pas mogelijk als aan een aantal met name genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Dat is ook de reden dat de bouwvoorschriften al worden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. In veel gevallen wordt aansluiting gezocht bij een reeds bestaande bestemming (met bouwvoorschriften); dat is hier niet mogelijk.

Het gebied ligt al enkele jaren vast, mede doordat het gebied ten zuiden van de toegangsweg naar de Bolder niet kan worden gebruikt omdat het bestemd werd als Natura 2000 gebied.

d. Maatvoering past niet in een wijzigingsbevoegdheid

ad d. Bij een aan burgemeester en wethouders toe te kennen wijzigingsbevoegdheid moeten objectieve regels en grenzen worden gesteld. Omdat bij de wijzigingsbevoegdheid niet verwezen kan worden naar een reeds bestaande bestemming (zoals bijvoorbeeld bij de nieuwe school of de woongebieden in het dorp wel het geval was),

worden de primaire bouwvoorschriften opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Voor de voorliggende maatvoering is gekozen om een zo groot mogelijke flexibiliteit in het plan in te bouwen.

We willen ons niet beperken tot één type woning omdat het terrein het mogelijk maakt om meerdere types te bouwen.

Gekeken is naar de eisen die de gast van tegenwoordig aan een zomervoning stelt en de eisen die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

De basismaat van 65 m² is vergelijkbaar met de maat van de recreatiewoningen op De Kaap, waar in 2003 de m² iets zijn verruimd, omdat de meeste eigenaren de slaapkamers te klein vonden. De maten van de eilandlodges zijn inclusief een (in pandige) berging.

Het college heeft een verruiming van deze maat mogelijk gemaakt met afwijking als deze woningen worden gebruikt voor een specifieke doelgroep (sportgroepen, verenigingen e.d.)

e. De bedrijfswoning is niet noodzakelijk/gewenst.

ad e. Ook het college is van mening dat een extra bedrijfswoning voor de eilandlodges niet noodzakelijk is. De huidige bedrijfswoning en personeelsaccommodaties moeten voldoende zijn om het personeel van het kampeerterrein met eilandlodges te huisvesten.

f. Bij de wijzigingsbevoegdheid ontstaan problemen met de borging van kwaliteit.

ad f. De borging van de kwaliteit vindt plaats separaat van het bestemmingsplan. Daarvoor wordt de welstandsnota aangepast. Dit gebeurt voordat de wijziging in procedure wordt gebracht.

De kwaliteit van de woningen en de relatie van de woningen in de omgeving worden op Vlieland niet in het bestemmingsplan geregeld.

De eerste gesprekken met deskundigen namens Staatsbosbeheer, de welstandscommissie en de gemeente daarover hebben reeds plaatsgevonden.

De aanpassingen van de welstandsnota moeten door de Raad worden vastgesteld.

g. Een wijzigingsbevoegdheid is tevens een wijzigingsplicht

ad g. Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

Er is geen sprake van een wijzigingsplicht. De Vereniging verwacht de wijzigingsbevoegdheid met de uitwerking (ook geregeld in artikel 3.6 Wro). Daarbij moet in het plan aangegeven worden hoe en wanneer

- h. Er moeten criteria voor ruimtelijke kwaliteit toe worden gevoegd en
- i. Een beeldkwaliteitsplan is noodzakelijk.

- j. De Vereniging is beducht op de financiële risico's die de bouw van de lodges met zich mee kan brengen.

burgemeester en wethouders het plan moeten uitwerken. Daarvan is hier geen sprake.
Het getuigt wel van behoorlijk bestuur als burgemeester en wethouders de procedure tot wijziging opstarten als naar hun mening aan alle voorwaarden van artikel 13.2 van het bestemmingsplan wordt voldaan. De afweging ligt bij het college.

ad h. en i. zie beantwoording bij f.

ad j. De Vereniging is bang voor mogelijke financiële risico's voor het kampeerterrein als de eilandlodges geen succes blijken te zijn.

De SRV is een aan de gemeente gelieerde stichting. Om onder meer financiële zekerheid te krijgen over dit project, vraagt de gemeente om een projectleider aan te stellen. Zie ook de beantwoording van de zienswijze van de Provincie op dit punt. Voor wat betreft de bedrijfswoning de zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen.

Voor de overige onderdelen de zienswijze ongegrond verklaren.

3. Ambtelijke aanpassingen:

- de Uitlegger te verbreden vanaf het zwembad tot de Kampweg, één meter aan beide zijden (berm meenemen in bestemming wegen, in verband met kabels en leidingen; (is bestaande berm));
- bestaand bospad bestemmen als onverharde weg;
- parkeerplaatsen bestemmen overeenkomstig de tekening;
- strook parkeerterrein terugbestemmen als bosgebied (geel op de tekening).

Aanpassen begrippen

aanpassen 1.39 Het begrip permanente bewoning wordt aangepast omdat een extern bureau in een advies het huidige begrip te rigide vindt en de handhaving bemoeilijkt. Aansluiting is gezocht bij de andere eilanden.

Aanpassen Artikel 12

- a. In de bestemmingsplannen 'Zomerhuizenterrein' en 'Oosterseveld' zijn de oppervlakte en de hoogte maten uitgezonderd in de 10%-regeling. De gebouwen worden zo niet groter dan de maximale maat die bij recht is gegund.
Het is wenselijk dit ook bij dit bestemmingsplan op te nemen.

De bermen zijn bestaand en dienen alleen anders te worden bestemd. Het feitelijk gebruik blijft ongewijzigd.

Tegen het bestemmen van het bospad is geen bezwaar; de feitelijke situatie blijft onveranderd.

Voor de parkeerplaatsen wordt gekozen voor locatie 2.

Ecologisch onderzoek is aanwezig. Op locatie 2 is de boom die zou moeten worden omgezaagd gesneuveld door de storm. Kappen is nu niet meer noodzakelijk.

Het benodigde aantal m² is 50; hiervoor wordt 80 m² teruggegeven aan het bosgebied, zie kaart blz. 23 ecologisch onderzoek.

Met Staatsbosbeheer kan een plan voor herinrichting worden gemaakt. Het ecologisch onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan voegen. Kaart aanpassen.

artikel 1.39 komt te luiden:

permanente bewoning:

het permanent wonen en zijn hoofdverblijf hebben, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen (BRP), hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in het bevolkingsregister als het daadwerkelijke gebruik van de woning;

Artikel 12 lid a komt dan als volgt te luiden.

“De bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en hoogtematen.”

4. Voorstellen tot wijziging van het bestemmingsplan

Verbeelding:

1. De Uitlegger breder bestemmen als weg, zodat de bermen worden meebestemd.
De parkeerplaats aan de Uitlegger bestemmen (locatie 2).
Bospad bestemmen als onverharde weg.
Het terrein naast het zwembad (in geel aangegeven) bestemmen als bos.
2. Het bouwvlak van de Kampwinkel aanpassen, zodat de opslag binnen het bouwvlak valt.

Toelichting:

De tekst provinciaal beleid aanvullen met een tekst zoals in artikel 3.2.2. van het bestemmingsplan Buitengebied staat vermeld.

Regels:

Artikel 1.39 te wijzigen in:

permanente bewoning:

het permanent wonen en zijn hoofdverblijf hebben, zoals bedoeld in de Wet Basisregistratie Personen, hetgeen blijkt uit zowel een inschrijving in het bevolkingsregister als het daadwerkelijke gebruik van de woning;

- Artikel 6.1 c. veranderen in: 'ter plaatse van de aanduiding tennisbaan maximaal twee tennisbanen.'

- Een artikel 6.5 toevoegen; een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders voor het aanleggen van een derde tennisbaan onder de voorwaarde dat ontheffing wordt verkregen van artikel 8.13 Verordening Romte van de Provincie.

- Artikel 7.4 d en artikel 7.5 laten vervallen.

- Artikel 12 lid a vervangen door: a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en hoogtematen.

Artikel 13 wijzigen als volgt:

13.1 Wetgevingszone-wijzigingszone (eilandlodges)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen van de als 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' aangeduide gronden in dit bestemmingsplan te wijzigen voor de uitbreiding van het bestaande kampeerterrein voor de bouw van maximaal 50 recreatiewoningen (eilandlodges). De bouw dient plaats te vinden in het aangrenzende bosgebied voor het bereiken van een kwaliteitsimpuls en aanvulling van het bestaande aanbod van het kampeerterrein, met dien verstande dat:

- a. er maximaal 50 eilandlodges gebouwd mogen worden
- b. de bedden voor de eilandlodges (max. 200) moeten gecompenseerd worden door bedden van het kampeerterrein in te leveren. Het gezamenlijke maximum aan bedden van het kampeerterrein en eilandlodges mag niet meer dan 3500 stuks bedragen
- c. de maximale oppervlakte van een eilandlodge niet meer mag bedragen dan 65 m²
- d. de hoogte van een eilandlodge mag maximaal 4 meter bedragen
- e. de landschappelijke inpassing wordt geregeld in de welstandsnota
- f. bij afwijking maximaal 10 eilandlodges een maximale oppervlakte van 100 m² mogen hebben, mits deze woningen worden gebruikt voor een specifieke doelgroep (groepen, als verenigingen, grootfamilies e.d.)
- g. bij afwijking maximaal 20 eilandlodges een maximale hoogte van 6,5 meter mogen hebben;
- h. ondergronds bouwen met uitzondering van een grijswaterkelder niet is toegestaan
- i. er maximaal één gebouw voor de nutsvoorzieningen gebouwd mag worden, waarbij de maximale oppervlakte 30 m² mag bedragen
- j. er maximaal één grijswaterkelder gebouwd mag worden, waarbij de kelder volledig ondergronds gebouwd moet worden met een maximale oppervlakte van 100 m².

Bijlagen:

1. toevoegen het ecologisch onderzoek terrein Uitlegger
2. toevoegen het nieuwe ecologische onderzoek voor de eilandlodges

