GEMEENTE VLIELAND

OOST-VLIELAND - DORPSSTRAAT 5, 89 en 139

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Vlieland

Oost-Vlieland - Dorpsstraat 5, 89 En 139

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0096.20191980-ON01

projectnummer:

20191980

projectleider:

planstatus

datum:	status:
29-01-2020	concept
21-09-2020	voorontwerp
17-11-2020	ontwerp

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001:2015

aangesloten bij

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Planologische regeling 8
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Voorgenomen initiatief 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 19
4.1 Geluid 19
4.2 Bedrijven en milieuzonering 19
4.3 Bodem 20
4.4 Luchtkwaliteit 20
4.5 Ecologie 21
4.6 Archeologie 22
4.7 Cultuurhistorie 23
4.8 Water 23
4.9 Externe veiligheid 24
4.10 Kabels, leidingen en zones 24

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting 25

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 27
6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid 27
6.2 Economische uitvoerbaarheid 27

Bijlagen toelichting 29

Bijlage 1 Watertoets Dorpsstraat 5, 89 en 139 31

Regels 35

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS 37
Artikel 1 Begrippen 37
Artikel 2 Wijze van meten 41

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS 43
Artikel 3 Detailhandel 43
Artikel 4 Wonen - 1 46
Artikel 5 Wonen - 2 49
Artikel 6 Waarde - Archeologie 52
Artikel 7 Waarde - Beschermd dorpsgezicht 54

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS 57
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 57
Artikel 9 Algemene bouwregels 58
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 59
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 60
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 61

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 63
Artikel 13 Overgangsrecht 63
Artikel 14 Slotregel 64

Bijlagen regels 65

Bijlage 1 Toetsingskader Beschermd dorpsgezicht 67

Verbeelding 69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen op het perceel Dorpsstraat 5 de winkelfunctie te beëindigen. Ter plaatse wordt een permanente woonfunctie gerealiseerd met vier appartementen voor permanente bewoning en twee appartementen voor recreatieve bewoning. De recreatieve bewoning is mogelijk door deze met een gelijkblijvend aantal slaapplaatsen over te hevelen vanaf Dorpsstraat 139. Op dat perceel moet vervolgens de verblijfsrecreatie worden ingeleverd. De winkelfunctie wordt verplaatst naar Dorpsstraat 89, waar nu een woonbestemming van toepassing is. Het initiatief is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Om het voornemen juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken, is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld, waarbij de voorgenomen functiewisseling in het gebied mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Oost-Vlieland, en betreft de percelen Dorpsstraat 5, 89 en 139. De ligging van de percelen en daarmee het plangebied is rood omlijnd weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

De percelen Dorpsstraat 5, 89 en 139 zijn opgenomen in het bestemmingsplan *Vlieland kom*, dat is vastgesteld op 17 oktober 2011. Het perceel ter hoogte van de Dorpsstraat 89 is mede geregeld in het wijzigingsplan *Miniwinkels Dorpsstraat (nieuwe locaties)*, dat is vastgesteld op 4 december 2018. Een uitsnede van de geldende plannen is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede van het geldende bestemmingsplan Vlieland kom

Vlieland kom

Dorpsstraat 5

Dorpsstraat 5 is bestemd voor 'Detailhandel'. Binnen de detailhandelsbestemming mogen de gronden worden gebruikt voor winkels, in combinatie met woningen. Daarnaast zijn ook de bijbehorende tuinen, erven en terreinen, straten en paden, uitstallingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan binnen de bestemming. Tevens is binnen hier de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 6.3 van toepassing. Deze wijzigingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid om de detailhandelsbestemming te wijzigen naar een horecabestemming. Daarnaast is er ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming detailhandel te wijzigen in Wonen-1 of Wonen-2. Ondanks het initiatief om de detailhandelsbestemming van dit perceel te veranderen in een woonbestemming, wordt deze wijzigingsbevoegdheid hier niet toegepast, omdat dit niet voor alle percelen geldt. Bovendien, is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie'.

Dorpsstraat 89 en 139

Dorpsstraat 89 en 139 zijn bestemd voor 'Wonen-1'. Hierbinnen zijn de gronden bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 9 meter bedraagt, met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een dakhelling van ten minste 20° en ten hoogste 60°. Hier is relevant dat het perceel Dorpsstraat 139 is voorzien van de aanduiding 'verblijfsrecreatie'. In de woonbestemming is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding te verwijderen, wat wel het geval is bij de vergelijkbare regeling in de Wonen-2 bestemming. Dat betekent dat het wegnemen van de aanduiding en daarmee het verplaatsen van een appartement niet mogelijk is binnen het bestemmingsplan zelf. Met dit nieuwe bestemmingsplan is het wel mogelijk om de aanduiding te verwijderen en vervolgens toe te passen op Dorpsstraat 5.

Ten slotte geldt voor beide percelen het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, evenals de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat deze gronden tevens zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de gronden. Ter plaatse geldt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² een archeologisch rapport benodigd is. Daarnaast geldt ook de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht in het plangebied. Ter plaatse geldt dat hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap bedekt met gebakken rode dakpannen. Daarnaast moeten de gevels worden opgetrokken uit

gebakken stenen en dienen de omlijstingen van de naar de weg gekeerde gevels, daklijsten, dakgoten, kozijnen, dakkapellen, ramen en deuren uitgevoerd te zijn in groen en/of wit geverfd en/of gebeitst hout. Dit is voor beide percelen het geval.

Miniwinkels Dorpsstraat

Dorpsstraat 89

Dorpsstraat 89 is mede bestemd voor 'detailhandel'. De toegestane detailhandelsactiviteiten die aan de hand hiervan mogen worden uitgeoefend, beslaan maximaal 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis met een maximum van 20 m^2. Er is één van de drie toegelaten mini-winkels in de Dorpsstraat gevestigd.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling, binnen de context van de huidige situatie.

2.1 Huidige situatie

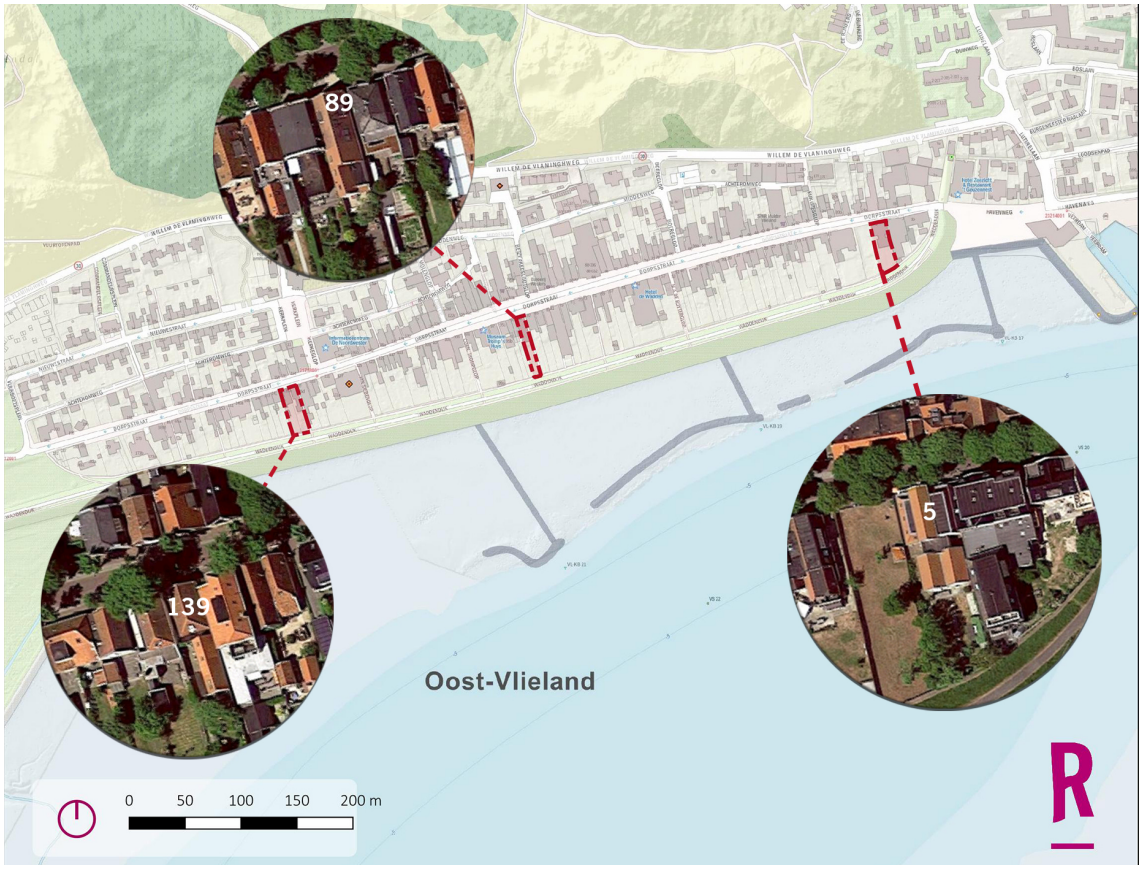
Het plangebied ligt in het centrum van de dorpskern van Oost-Vlieland, aan de Dorpsstraat 5, 89 en 139. Het gaat hier om een gemengd gebied, waar verscheidene woningen, winkels, bedrijven en horecagelegenheden aanwezig zijn. Alle drie de percelen zijn aan de zuidkant van de Dorpsstraat gevestigd. Direct achter de percelen ligt de Waddendijk, gevolgd door de Waddenzee.

Dorpsstraat 5
Het pand aan de Dorpsstraat 5 is gebouwd rond 1898 als woonhuis en is momenteel in gebruik als winkel. De gevel bestaat uit rode en gele bakstenen met een kap van rode bakstenen en een groen met witte houten betimmering onder het dak, boven twee gedecoreerde voordeuren. De karakteristieke uitstraling van het pand draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. In de huidige situatie is er sprake van een winkel en wordt het pand niet bewoond, maar is planologisch wel bewoning toegestaan.

Dorpsstraat 89
Het pand aan de Dorpsstraat 89 bestaat uit één bouwlaag met een witte gevel en een kap uitgevoerd in karakteristieke rode dakpannen. Daarnaast is er een groen met wit gestreepte markies boven elk raam. In het pand is in gebruik als woonhuis, waar onlangs een miniwinkel is gevestigd na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Dorpsstraat 139
Het pand aan de Dorpsstraat 139 bestaat uit één bouwlaag met afgeknotte gepleisterde topgevel en ankers onder een zadeldak. Het pand is een beschermd monument dat momenteel in gebruik is als woonhuis met ruimte voor verblijfsrecreatie.

De omliggende bebouwing bestaat grotendeels uit één bouwlaag met een kap en valt onder het beschermd dorpsgezicht Vlieland-Oost. Hier en daar zijn ook woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap aanwezig. In figuur 2.1 toont per perceel een luchtfoto van de huidige situatie. In figuur 2.2 is een vooraanzicht van de drie panden weergegeven.



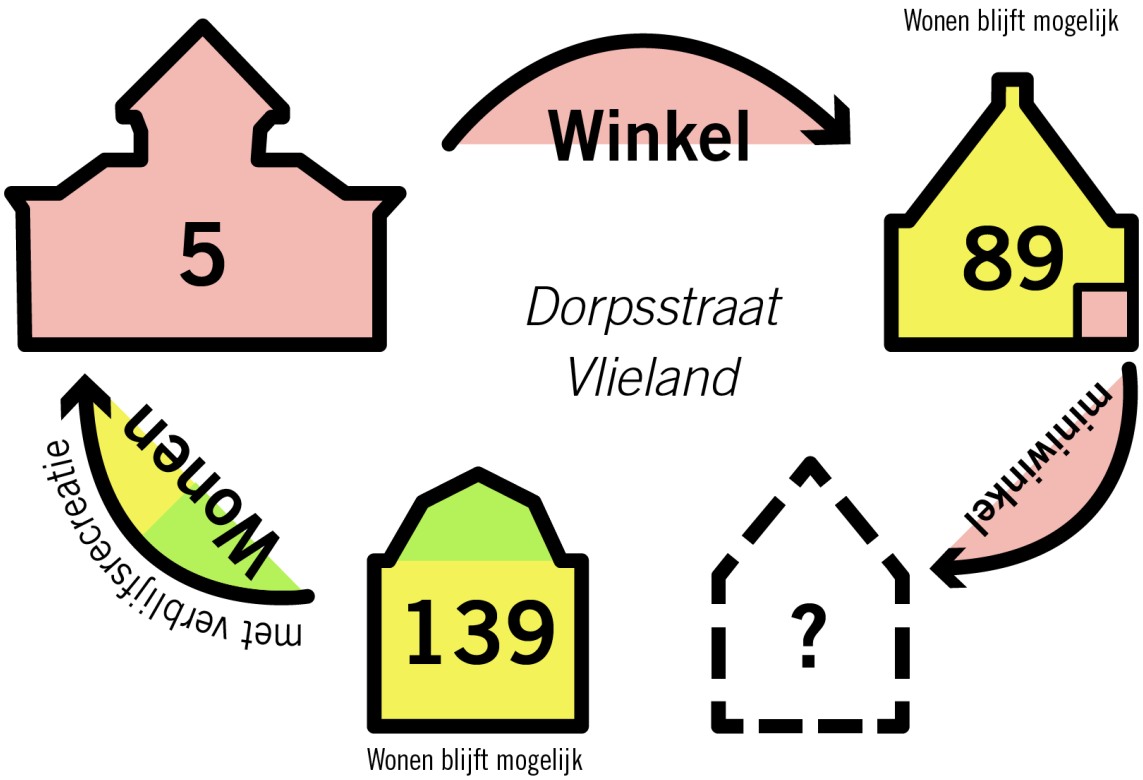
Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie



Figuur 2.2 Vooraanzicht van de huidige situatie

2.2 Voorgenomen initiatief

De initiatiefnemers hebben het voornemen om verdeling van de functies aan de Dorpstraat 5, 89 en 139 te wijzigen waardoor een soort carrousel ontstaat en huidige woon-, recreatie- en detailhandelsfuncties onderling van locatie veranderen, zoals te zien in figuur 2.3. In deze paragraaf is per perceel beschreven hoe de voorgenomen situatie is vormgegeven. Vervolgens, is omschreven waarom dit een ruimtelijk en planologisch aanvaardbare ontwikkeling is.



Figuur 2.3 Schematische weergave voorgenomen initiatieven

Dorpsstraat 5

De initiatiefnemers hebben het voornemen om de winkel aan Dorpsstraat 5 te sluiten om vervolgens een woonhuis met vier appartementen voor permanente bewoning en twee appartementen voor verblijfsrecreatie te realiseren. De verblijfsrecreatieve bedden worden verkregen vanaf het perceel Dorpsstraat 139. Het huidig aantal bedden neemt hierdoor niet toe, ze worden verdeeld over de twee appartementen. In totaal zijn 5 recreatieve bedden toegestaan. Daarmee is er geen sprake van een toename in verblijfsrecreatieve voorzieningen op het eiland. De voorgenomen ontwikkeling bestaat dus uitsluitend uit een wijziging van detailhandelsbestemming naar een woonbestemming met een aanduiding voor verblijfsrecreatie. De fietsen van de 'extra' gasten die in de recreatieve appartementen verblijven zullen aan de achterzijde van het pand (zuidzijde) worden gestald. Daardoor ontstaat geen verrommeling rondom het pand.

Dorpsstraat 89

De winkelfunctie die in de huidige situatie aan de Dorpsstraat 5 is gevestigd, wordt vervolgens verplaatst naar Dorpsstraat 89 waar in de huidige situatie een woonhuis met een miniwinkel gevestigd is. De mogelijkheid om een miniwinkel aan huis te beginnen kan hierdoor aan een ander, nader te bepalen perceel worden toegekend, omdat de huidige miniwinkel wordt uitgebreid tot een volwaardige winkel met toepassing van de detailhandelsbestemming. Op deze manier blijft het aantal winkels in het centrum van Vlieland onveranderd. Binnen de voorgenomen detailhandelsbestemming blijft wonen mogelijk. Er worden geen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden toegepast. Uitsluitend de functie wordt gewijzigd in de voorgenomen situatie. Door de verplaatsing van de commerciële functie van Dorpsstraat 5 naar 89 zal de uitstalling en in- en uitloop van winkelend publiek van de bestaande winkelonderneming verdwijnen. Dit zal zorgen voor een rustiger straatbeeld in het oostelijk deel van de Dorpsstraat. Bovendien vindt ter hoogte van Dorpsstraat 5 minder vrachtverkeer plaats, wat ten goede komt voor dit krappe gedeelte van de straat.

Dorpsstraat 139

Om ervoor te zorgen dat het aantal verblijfsrecreatievoorzieningen niet toeneemt, wordt deze functie van Dorpsstraat 139 verplaatst naar Dorpstraat 5. Het perceel aan de Dorpsstraat 139 wordt vervolgens bestemd voor uitsluitend permanente bewoning. Ook hier gaat het uitsluitend om een functiewijziging, zonder sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden.

Afweging
Voor zowel Dorpsstraat 5 als 89 geldt binnen het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de gewenste ontwikkeling gerealiseerd kan worden met goedkeuring van het college. Dit is echter voor Dorpsstraat 139 niet het geval. De aanduiding 'verblijfsrecreatie' kan binnen het bestemmingsplan niet worden verwijderd. Hierdoor is de gewenste ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan. Het toepassen van de kruimelregeling is in dit geval in principe mogelijk. Echter, blijven de planologische rechten uit het geldende bestemmingsplan dan van kracht. Het is daarmee mogelijk dat één of meerdere locaties in de toekomst weer van functie veranderen, wat tot een situatie kan leiden die in strijd is met het gemeentelijk beleid. Om ervoor te zorgen dat het aantal bedden en winkels met zekerheid gelijk blijft, is gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Zoals hiervoor geschetst biedt het bestemmingsplan Vlieland - Kom zelf de beleidsruimte om binnen de Dorpsstraat functies over percelen uit te wisselen. Daarmee zijn niet alle functies star op de bestaande plek vastgelegd, maar is er een mogelijkheid om functies uit te wisselen en enige flexibiliteit mogelijk te maken. Dat geldt niet alleen voor uitwisseling tussen wonen en winkels, maar ook tussen wonen en horecabedrijven of winkels en horecabedrijven onderling. Wel is daar de voorwaarde aan verbonden, dat de aantallen winkels en horecabedrijven niet mogen toenemen. Daarmee is verzekerd dat de Dorpsstraat haar afwisselende karakter van winkels, horecabedrijven en woonhuizen behoudt.

De gevraagde uitwisseling tussen Dorpsstraat 5 en 89 is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en past binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan. Er is dus geen belemmering om aan deze uitwisseling mee te werken.

Een ander verhaal is de uitwisseling tussen de verblijfsrecreatieve appartementen. Het bestemmingsplan maakt deze uitwisseling niet mogelijk. Onlangs is door de gemeenteraad uitgesproken dat een verdere toename van recreatie op Vlieland niet gewenst is. Planologisch is dat op dit moment niet vastgelegd, want vrijwel op alle locaties waar verblijfsrecreatie is geregeld, is het aantal bedden niet vastgelegd. Dat betekent dat binnen de bestaande voorzieningen het aantal bedden zonder meer kan worden gewijzigd. Dat geldt ook voor de appartementen die bij het wonen zijn toegelaten.

In een eerder gevallen is een uitwisseling van recreatie mogelijk gemaakt, alsmede de splitsing van een appartement in meerdere appartementen telkens met de restrictie dat dat alleen aanvaardbaar is bij een gelijkblijvend aantal bedden. In die gevallen is geen sprake van toename van verblijfsrecreatie. Het biedt wel enige flexibiliteit in het gebruik van appartementen, zodat plannen kunnen worden verwezenlijkt.

Datzelfde wordt min of meer hier gevraagd. Op Dorpsstraat 139 is een appartement toegestaan. In de huidige situatie zijn daar 5 bedden aanwezig. Het aantal bedden is planologisch niet vastgelegd. Planologisch mogen er ook 10 bedden staan. Initiatiefnemer vraagt nu dit appartement over te hevelen naar Dorpsstraat 5, waarbij verzocht wordt om er twee appartementen van te mogen maken, waarbij het totaal van de bestaande 5 bedden niet wordt overschreden. Deze bedden worden verdeeld over de twee appartementen. Daarmee is er ook in deze situatie feitelijk geen sprake van toename van verblijfsrecreatie. In het licht van recente besluiten zijn er geen belemmeringen om ook aan dit deel van het initiatief mee te werken.

Planologisch verankeren

Om te voorkomen dat in de toekomst van de bestaande aantallen wordt afgeweken, is, zoals hiervoor gezegd, het wenselijk om een en ander vast te leggen in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is het volgende geregeld:

- Dorpsstraat 5 is voorzien van de bestemming 'Wonen - 2' met overname van de bestaande aanduidingen en de aanduiding 'verblijfsrecreatie', waarbij in de gebruiksregels is vastgelegd dat het maximaal aantal bedden voor verblijfsrecreatie niet meer mag bedragen dan 5;
- Dorpsstraat 89 is voorzien van de bestemming 'Detailhandel' met overname van de relevante aanduidingen. De aanduiding voor de miniwinkel komt daarmee te vervallen en komt weer vrij om elders toegepast te worden.
- Dorpsstraat 139 is bestemd voor 'Wonen - 1', waarbij de aanduiding 'verblijfsrecreatie' van het perceel is verwijderd. De overige relevante aanduidingen blijven hier van toepassing.

Hoofdstuk 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 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit plan raakt geen Rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied is uitsluitend sprake van functiewijzigingen. Omdat er geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het voornemen hoeft daarmee niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte Fryslân 2014
Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte', vastgesteld op 13 december 2006. In de Verordening Romte Fryslân 2014 is het beleid uit het Streekplan vertaald naar regels.

De ontwikkeling van nieuwe woningen moet, bij voorkeur van de provincie, zoveel mogelijk plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. Dit plan voorziet niet in de bouw van nieuwe woonhuizen op het eiland, maar wel in een toename van het aantal woningen binnen bestaand gebied. In de huidige situatie wordt het pand aan de Dorpsstraat 5 namelijk feitelijk niet bewoond. Echter is de bewoning van Dorpsstraat 5 volgens de regels van de geldende detailhandelsbestemming al wel

toegestaan. Planologisch gezien blijft het aantal woningen dus onveranderd. Daarmee past het plan binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vlieland 2020
Met de structuurvisie kan de gemeente Vlieland een actieve rol spelen bij ontwikkelingen en plannen op het eiland. De structuurvisie geeft het perspectief van de gemeente weer waarmee landelijke en provinciale wetgeving en procedures worden beoordeeld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen en de hoofdzaken van het uit te voeren ruimtelijk beleid.

Oost-Vlieland is het enige dorp op het eiland. Het wonen op het eiland is geconcentreerd in het dorp. Buiten het dorp zijn slechts op enkele locaties woningen aanwezig. Op Vlieland is sprake van druk op de woningmarkt. Dit komt met name door de behoefte aan woningen voor Vlielanders, met name voor starters en ouderen, huisvesting voor personeel van het vaste land, de afname van de gemiddelde woonbezetting en de toenemende vraag van niet-eilanders naar een woning. Het plan is in overeenstemming met de Structuurvisie Vlieland 2020, omdat wordt voorzien in vier appartementen aan de Dorpsstraat 5, wat in de huidige situatie een winkel is. Hiermee wordt de druk op de woningmarkt verlicht.

Wat betreft de detailhandel wordt in de structuurvisie ingezet op concentratie langs de Dorpsstraat. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met dit beleid. De verblijfsrecreatie wordt benoemd in de opgave werkgelegenheid, omdat recreatie en toerisme de belangrijkste banenmotors van Vlieland zijn. Het beleid prefereert kwaliteitsverbetering boven uitbreiding van de verblijfsrecreatie. Dit plan voorziet hierin door de verblijfsrecreatieve voorziening van Dorpsstraat 139 naar Dorpsstraat 5 te verplaatsen, waar een nieuwe verblijfsrecreatieve voorziening wordt gerealiseerd. De kwaliteitsverbetering die met deze ontwikkeling optreedt versterkt de identiteit van het recreatieve product Vlieland.

Tot slot is in de Structuurvisie 2020 opgenomen dat de wens is om duurzaam te bouwen op het eiland. In dit geval worden alle te verplaatsen functies duurzaam gerealiseerd en de geëxploiteerd. Daarmee wordt voldaan aan deze wens en bijgedragen aan het ambitiemanifest van de gemeente.

Woonvisie Vlieland
Uit de 'Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden' bleek dat de woningmarkt op de Friese Waddeneilanden uniek is. Daarnaast bleek er meer onderzoek nodig naar de woningmarkt van Vlieland. Daarom is er besloten een woonvisie op te zetten, waar ook een programma voor het wonen wordt omschreven.

Hieruit blijkt dat er meer woningen nodig zijn, omdat de woningmarkt flink onder druk staat. De gemeente Vlieland zet zich dan ook in voor meer woningen voor middeninkomens en lagere inkomensgroepen. De wachttijden voor sociale huurwoningen zijn zo hoog dat een deel van de woningzoekenden zich onthoudt van inschrijven, resulterend in een verscholen woningvraag. Met ingang van dit plan blijft het aantal toegestane woningen planologisch onveranderd. Het plan levert daarom geen negatieve gevolgen voor de woningmarkt op.

Ook in de woonvisie is de wens om duurzaam te bouwen opgenomen. Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven wordt aan deze wens voldaan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Voor het plan is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de milieuaspecten en om andere sectorale regelgeving.

4.1 Geluid

Toetsingskader
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 geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing
Dit plan maakt de verplaatsing van een aantal bestemmingen mogelijk binnen de dorpskern van Oost-Vlieland. De wegen direct rondom het plangebied betreffen 30 km/uur-wegen. Bovendien is Vlieland een zeer autoluw eiland, waardoor het aantal verkeersbewegingen op de wegen rondom het plangebied zeer beperkt is. Daarom wordt extra onderzoek naar geluidshinder niet nodig geacht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
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. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing
In de voorgenomen situatie wordt in het plangebied niet gebouwd. Wel wordt op alle percelen wonen toegestaan. Dit is een bedrijfshindergevoelige functie, waarvoor in beginsel aan de richtafstanden van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' moet worden voldaan. In de directe omgeving van het plangebied zijn veel verschillende functies aanwezig. Daarom kan het als gemengd gebied worden beschouwd. Dit betekent dat voor elke milieucategorie een stap terug kan worden gedaan.

Dorpsstraat 5
Het perceel ter hoogte van Dorpsstraat 5 grenst in het oosten aan een horecagelegenheid. Deze valt in

milieucategorie 1 en heeft een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan de noordzijde van de Dorpsstraat, tegenover nummer 5, is nog een horecagelegenheid gevestigd met aan weerszijden een detailhandels- en recreatiebestemming, die ook voldoen aan de richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. In het westen grenst het perceel aan een lege kavel met daarop een woonbestemming. Het mogelijk maken van verblijfsrecreatie op nummer 5 vormt hiervoor geen belemmering vormt, omdat ook hier een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied geldt.

Dorpsstraat 89
Het perceel ter hoogte van Dorpsstraat 89 wordt omringd door woonbestemmingen. Aan de overkant van de Dorpsstraat geldt een detailhandelsbestemming. Voor beide geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied, waar aan voldaan wordt. Andersom vormt de vestiging van detailhandel in dit pand geen belemmering voor de omliggende woningen, omdat hiervoor dezelfde richtafstand van 0 meter in gemengd gebied geldt.

Dorpsstraat 139
Het perceel ter hoogte van Dorpsstraat 139 grenst aan de oost- en noordzijde aan woonbestemmingen. In het westen grenst het perceel aan een gebouw bestemd voor recreatie. Voor beide functies geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied, waar aan voldaan wordt. In de huidige situatie is de woonbestemming al aanwezig. Hieruit kan worden opgemaakt dat er al sprake is van een goede milieuzonering. Bovendien verdwijnt de verblijfsrecreatie, waardoor op het perceel zelf geen bedrijfshinder meer wordt veroorzaakt.

Omdat voor alle drie de percelen wordt voldaan aan de richtafstanden conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering is geen nader onderzoek noodzakelijk.
Voorts is sprake van een winkel- en verblijfsgebied waar diverse functies worden afgewisseld met het wonen. In de kleinschaligheid en de bijzondere situatie van Vlieland is zonder meer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Bodem

Toetsingskader
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.

Toetsing
In het geldende bestemmingsplan is voor alle drie de percelen al wonen toegestaan. Gezien het huidige gebruik zijn geen bodemvervuilende activiteiten op de percelen geweest. Daarom kan er vanuit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen woonfunctie, detailhandelsfunctie en verblijfsrecreatieve functie. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
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 fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Toetsing

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat op Vlieland sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO_2 en PM_{10} bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een woonwijk van 1.500 woningen valt binnen de norm van betekenende mate.

Per saldo nemen de toegestane verblijfsrecreatie, detailhandel en woningen niet toe. Daarom draagt het plan 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Ecologie

Toetsingskader
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden
Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee, gelegen op circa 30 meter afstand ten zuiden van het plangebied, gevolgd door Duinen Vlieland op circa 140 meter afstand ten noorden van het plangebied.

Binnen het plangebied is op dit moment al bebouwing aanwezig, hier worden uitsluitend interne aanpassingen aan gedaan. Gezien de aard van deze ontwikkeling kan gesteld worden dat directe effecten, zoals verstoring, verontreiniging, versnippering, etc. uit te sluiten zijn. Indirecte hinder als gevolg van verkeersbewegingen is ook niet aan de orde omdat autoverkeer de natuurgebieden niet hoeft te kruisen om de planlocatie te bereiken. Bovendien is op Vlieland zeer beperkt sprake van autoverkeer. Desondanks is het Natura 2000 gebied Duinen Vlieland wel een stikstofgevoelig natuurgebied.

Impact stikstofdepositie
In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. In het Programma Aanpak Stikstof (PAS) zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar ten minste één stikstofgevoelig habitat voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Ook kleinschalige initiatieven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Maar wanneer op voorhand goed onderbouwd kan worden dat ze geen (significant) negatief effect hebben op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven. Hiermee geeft het ministerie ruimte voor een kwalitatieve onderbouwing voor kleine projecten.

Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals woningbouwplannen, gemengde stedelijke functies of solitaire bedrijven met een beperkte milieubelasting geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie te verwachten is. In dit geval is uitsluitend sprake van een carrousel van bestaande functies aan de Dorpsstraat. De bestaande woon-, detailhandels- en recreatiefunctie wisselen van locatie, waarbij in planologische zin geen sprake is van toename. Daarmee zal de stikstofemissie in de gebruiksfase gelijkwaardig zijn aan de huidige stikstofemissie.

Omdat voor de functiewijzigingen geen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden plaatsvinden, maar uitsluitend interne verbouwingen worden doorgevoerd, is er geen sprake van inzet van zwaar materieel in de aanlegfase. De verkeersbewegingen ten behoeve van de aanlegfase zullen daarom opgaan in het huidige verkeer en niet leiden tot extra stikstofuitstoot.

Geconcludeerd wordt dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden. Daarom hoeft voor dit plan geen vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een plan mag 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 NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de plannen aan de orde.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied is in de huidige situatie bebouwing en beplanting aanwezig. Er worden geen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden en tevens geen kapwerkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee is geen onderzoek noodzakelijk naar beschermde soorten.

4.6 Archeologie

Toetsingskader
Met betrekking tot dit aspect is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet 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.

FAMKE
Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd-bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1500 n Chr.).

Conform de steentijd-bronstijd advieskaart is geen onderzoek noodzakelijk, ongeacht de grootte van de ontwikkeling. Conform de ijzertijd-middeleeuwen advieskaart valt het plangebied binnen het gebied 'karterend onderzoek 1', waar voor ontwikkelingen met een minimale oppervlakte van 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Geldend bestemmingsplan
Volgens het geldend bestemmingsplan rust op het plangebied een dubbelbestemming waarde - archeologie voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Toetsing
Volgens het FAMKE geldt er voor de omliggende omgeving het advies "streven naar behoud". Dit is inclusief de bebouwing aan de Dorpsstraat. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er een dubbelbestemming Waarde - Archeologie in het gehele plangebied en de directe omgeving. Dit betekent dat er geen werkzaamheden dieper dan vijftig centimeter mogen plaatsvinden. In het kader van dit plan is geen sprake van nieuwe bebouwing en de grond wordt niet geroerd. Daarmee worden de archeologische waarden niet aangetast. Op basis hiervan is daarom geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.7 Cultuurhistorie

Toetsingskader
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het bepalen van de cultuurhistorische waarden gaat via de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing
In het plangebied is volgens de CHK sprake van verschillende cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van dit plan.

Het pand aan de Dorpsstraat 5 stamt uit 1898 en is aangemerkt als 'jongere bouwkunst 1850-1940'. De gebouwen die onder deze noemer vallen, zijn verzameld tijdens het Monumenten Inventarisatieproject (MIP) en worden gezien als historische getuigenis en bouwkundige vertaling van de ontwikkelingen die in de periode 1850 tot 1940 op maatschappelijk, cultureel, technisch en economisch gebied hebben plaatsgevonden. Het pand is aangeduid als 'karakteristiek' en op basis daarvan beschermd. Daarnaast is het pand op nummer 139 aangemerkt als Rijksmonument en is daarmee beschermd op grond van de Monumentenwet uit 1988. Tevens geldt in het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht, deze aanduiding is ook terug te vinden op de CHK en valt ook onder de Monumentenwet 1988. Hier wordt door dit plan geen afbreuk aan gedaan.

Ter plaatse van het beschermd dorpsgezicht geldt dat hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een kap bedekt met gebakken rode dakpannen. Daarnaast moeten de gevels worden opgetrokken uit gebakken stenen en dienen de omlijstingen van de naar de weg gekeerde gevels, daklijsten, dakgoten, kozijnen, dakkapellen, ramen en deuren uitgevoerd te zijn in groen en/of wit geverfd en/of gebeitst hout.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt niets veranderd aan de huidige gevels die deel uit maken van het karakteristieke dorpsgezicht. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Water

Toetsingskader
Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Doorgaans wordt hiervoor de wettelijk verplichte 'watertoets' doorlopen. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. In de Leidraad Watertoets van het Wetterskip 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.

Toetsing
Wetterskip Fryslân is op de hoogte gesteld van het plan (dossiercode: 20200115-2-22241) en heeft op basis hiervan bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen en dat er verder geen waterschapsbelang geldt. Daarmee is het aspect water voldoende behandeld en zijn geen maatregelen noodzakelijk.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10-6 als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10-6-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing
In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes aanwezig zijn die van invloed zijn op de beoogde herbestemming in het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit plan.

4.10 Kabels, leidingen en zones

Toetsingskader
In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing
In en direct rondom het plangebied is geen sprake van kabels en leidingen die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Het plangebied in dit bestemmingsplan is voorzien van twee enkelbestemmingen, een functieaanduiding en twee dubbelbestemmingen.

Detailhandel
Het perceel ter hoogte van de Dorpsstraat 89 is voorzien van de bestemming detailhandel. Deze bestemming stelt de gebruiker in staat een detailhandelsonderneming te runnen. Daarnaast is in combinatie met detailhandel het wonen ook toegestaan ter plaatse van deze bestemming.

Wonen - 1
Om bij de systematiek van het geldende plan en de bestaande bebouwing aan te sluiten is voor de Dorpsstraat 139 gekozen om de bestemming Wonen - 1 aan te houden. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen mogelijk met een goothoogte van 3,50 meter. De geldende aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn ter bescherming van de waarden overgenomen.

Wonen - 2
Om bij de systematiek van het geldende plan en de bestaande bebouwing aan te sluiten is voor de Dorpsstraat 5 gekozen om de bestemming Wonen - 2 aan te houden. Binnen deze bestemming zijn woonhuizen mogelijk met een goothoogte van 6 meter. In het woonhuis zijn de drie beoogde appartementen voor bewoning mogelijk. Daarnaast is de functieaanduiding verblijfsrecreatie toegevoegd. Deze functieaanduiding voorziet in de mogelijkheid appartementen in het pand te verhuren. Er worden binnen de bestemming maximaal 5 slaapplaatsen toegestaan. De geldende aanduidingen en dubbelbestemmingen zijn ter bescherming van de waarden overgenomen.

Waarde - Archeologie
Het plangebied maakt deel uit van de dorpskern van Vlieland. Hier geldt in het geldende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming, omdat er mogelijk archeologische waarden in de grond zitten van vroegere bewoning. Om deze waarden een beschermende regeling te bieden is ook in dit bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming toegepast. Hiervoor geldt dat bij ruimtelijke ingrepen met een minimale oppervlakte van 50 m^2 een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht
In de dorpskern van Vlieland geldt een beschermd dorpsgezicht, waarvoor in het geldende plan een dubbelbestemming is opgenomen. Om de waarden uit het beschermd dorpsgezicht ook in dit plan te waarborgen is deze dubbelbestemming eveneens opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Via de procedure van de omgevingsvergunning kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

6.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Via de procedure van het bestemmingsplan kan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop gereageerd kan worden op de plannen.

Inspraak en overleg
Het bestemmingsplan is eerst als voorontwerp aan overlegpartners en belanghebbenden ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is uitsluitend een reactie binnen gekomen van Provincie Fryslân, die daarin aangeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn en dat er dus geen opmerkingen op het plan zijn.

Zienswijze
Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Vaststelling
Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid
De initiatiefnemers hebben aannemelijk gemaakt dat het plan financieel haalbaar is.

Grondexploitatie
Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal

anderszins verzekerd is. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is geen grondexploitatieplan nodig.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Watertoets Dorpsstraat 5, 89 en 139

datum 15-1-2020
dossiercode 20200115-2-22241

Wateradvies geen waterschapsbelang
Project: Vlieland, Dorpsstraat 5, 89 en 139
Gemeente: Vlieland
Aanvrager: Lisette Woltjer
Organisatie: Rho adviseurs

Geachte heer/mevrouw Lisette Woltjer,

Voor het plan Vlieland, Dorpsstraat 5, 89 en 139 heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Deze uitkomst kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Toename verharding
Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	**Stedelijk (>200 m^2)**	**Landelijk (>1.500 m^2)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Procedure
Via www.dewatertoets.nlhebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Privacyverklaring
Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan Oost-Vlieland - Dorpsstraat 5, 89 en 139 met bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0096.20191980-ON01 van de gemeente Vlieland;

1.2 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, Vastgesteld technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbijbehorende gebouwen met behoud van de woning kan worden uitgeoefend;

1.5 amusementshal:
een bedrijf gericht op de exploitatie van speel- en gokapparatuur, zoals een flipperkasten- en fruitautomatenhal, een snookergelegenheid of een casino;

1.6 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.7 appartement:
het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheid in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.8 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.9 bestaand:
ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:
- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.15 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 bijbehorend bouwwerk:
een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd(e) gebouw of overkapping;

1.20 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vin den van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.23 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 hoofdgebouw:
één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.25 horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.26 huishouden:
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;

1.27 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.28 kap:
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.29 kleinschalige duurzame energieopwekking:
winning op afzonderlijke bouwpercelen van energie uit kleinschalige bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte, niet zijnde windturbines en zonneweides/zonneparken;

1.30 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.31 natuurlijke waarden:
de abiotische en biotische waarden van een gebied. Bij de af weging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbeschermingswet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.32 normaal onderhoud:
het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig nood zakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.33 ondergeschikte horeca:
een niet-zelfstandige horecafunctie, welke functioneel en ruimtelijk ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie/hoofdbestemming op een perceel. Dit betekent dat de openingstijden van de activiteit is aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en de toegang van het horecagedeelte is uitsluitend te bereiken via de toegang van de hoofdfunctie, dus geen aparte ingang;

1.34 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.35 peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
   1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
   1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.36 permanente bewoning:
het gebruik van een woonruimte tenminste 2/3 van de tijd als woonruimte in een aaneengesloten periode van 180 dagen en minimaal 50 overnachtingen in de maanden december, januari en februari. Als permanente bewoning wordt tevens gezien het hebben van een pand voor bewoning door personeel, volgens een (langdurige) huurovereenkomst voor minimaal 4 dagen per week. De duur van deze overeenkomst moet voor minimaal 1 jaar worden aangegaan.

1.37 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.38 recreatieve bewoning:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.39 restaurant:
een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden en dranken;

1.40 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seks automatenhal, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 woning:
een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat naar de aard en de inrichting uitsluitend is bedoeld voor bewoning;

1.42 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil of het maaiveld* tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

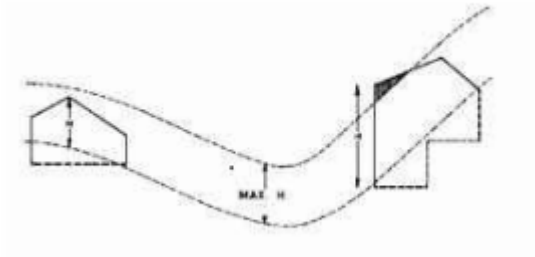
2.3 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil of het maaiveld* tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk:
bij het bepalen van de oppervlakte worden overstekken aan buitenwerkse gevelvlakken vanaf een breedte van 1,00 m in zijn geheel meegerekend;

2.6 de afstand tot de perceelgrens:
de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de perceelgrens.

*)



Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandelsbedrijven in combinatie met woningen;
b. bijbehorende bouwwerken bij een woning;

en in beperkte mate voor:
c. kleinschalige duurzame energiewinning;
d. straten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:
g. uitstallingen;
h. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. een gebouw of een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. indien en voorzover een gevellijn is aangegeven zal (zullen) per gebouw of overkapping één (of meer) gevel(s) in de gevellijn worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" zal de goothoogte van een gebouw of een overkapping de aangegeven goothoogte bedragen;
d. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten minste 40° en ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende regels:
a. de bijbehorende bouwwerken zullen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - open erf";
b. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. per hoofdgebouw zal het aantal bijbehorende bouwwerken ten hoogste twee bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;

f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.3 Andere bouwwerken binnen open erfzone

Voor het bouwen van andere bouwwerken op gronden gelegen binnen de aanduiding “specifieke vorm van tuin - open erf” gelden de volgende regels:
a. er zullen uitsluitend tuinmeubilair, kunstwerken, pergola’s en erfafscheidingen worden opgericht;
b. de hoogte van de andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2,00 m zal bedragen.

3.2.4 Andere bouwwerken buiten de open erfzone

Voor het bouwen van andere bouwwerken op gronden gelegen buiten de aanduiding “specifieke vorm van tuin - open erf” gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. indien een gevellijn is aangegeven, de gevellijn of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en/of overkappingen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 100 m²;

het bepaalde in lid 3.2.1 onder d in die zin dat een gebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;

het bepaalde in lid 3.2.1 onder d en lid 3.2.2 onder g in die zin dat de dakhelling van een gebouw of een overkapping wordt verhoogd tot ten hoogste 80°.

De genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de hoofdgebouwen;
b. de ruimtelijke structuur en het samenhangend bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeerssituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor terrassen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het aanbrengen van verhardingen over een oppervlakte groter dan 20 m², ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van tuin - open erf”.

3.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in 3.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

3.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de waarden van het behoud van de open erf zone.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
b. bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen;
en in beperkte mate voor:
c. kleinschalige duurzame energiewinning;
d. straten en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
g. tuinen, erven en terreinen;
h. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. per bouwvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° en ten hoogste 60° bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen gelden de volgende regels:
a. de bijbehorende bouwwerken zullen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - open erf";
b. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. per hoofdgebouw zal het aantal bijbehorende bouwwerken ten hoogste twee bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Andere bouwwerken binnen open erfzone

Voor het bouwen van andere bouwwerken op gronden gelegen binnen de aanduiding "specifieke vorm van tuin - open erf" gelden de volgende regels:
a. er zullen uitsluitend tuinmeubilair, kunstwerken, pergola's en erfafscheidingen worden opgericht;
b. de hoogte van de andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2,00 m zal bedragen.

4.2.4 Andere bouwwerken buiten de open erfzone

Voor het bouwen van andere bouwwerken op gronden gelegen buiten de aanduiding "specifieke vorm van tuin - open erf" gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder e in die zin dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
b. het bepaalde in lid 4.2.1 onder e en lid 4.2.2 onder f in die zin dat de dakhelling van hoofd-, bijgebouwen en overkappingen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
c. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat bijbehorende bouwwerken in de gevellijn of het verlengde daarvan worden gebouwd;
d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 60 m², mits:
    1. er sanering van bijbehorende bouwwerken plaatsvindt, waarbij meer m² aan bijbehorende bouwwerken wordt gesloopt dan dat er wordt teruggebouwd; en/of
    2. er een medische noodzaak is voor de vergroting waarbij een keuring noodzakelijk is door een door de gemeente aangewezen arts (GGD).

Een genoemde afwijking kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
a. de ruimtelijke structuur en het samenhangend bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeerssituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep zodanig dat de beroepsvloeroppervlakte:
    1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
    2. meer bedraagt dan 50 m²;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning;
e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
a. het bepaalde in lid 4.4 onder b in die zin dat, al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten, in combinatie met het wonen bedrijven worden gevestigd die genoemd zijn in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
    1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle in richtingen of vuurwerkbedrijven betreft;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

b. het bepaalde in lid 4.4 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
   1. er binnen het dorp ten hoogste 3 bed and breakfast voorzieningen worden gevestigd;
   2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder bedraagt dan 50 m²;
   3. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
   4. er maximaal 6 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
   5. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
   6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het aanbrengen van verhardingen over een oppervlakte groter dan 20 m², ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van tuin - open erf”.

4.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

4.6.3 Toetsingscriteria

De in lid 4.6.1 onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de waarden van het behoud van de open erf zone.

Artikel 5 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
b. verblijfsrecreatieve appartementen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
c. bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen;
waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
en in beperkte mate voor:
d. kleinschalige duurzame energiewinning;
e. straten en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
h. tuinen, erven en terreinen;
i. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. per bouwvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
e. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 20° en ten hoogste 60° bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen gelden de volgende regels:
a. de bijbehorende bouwwerken zullen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van tuin - open erf";
b. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
c. per hoofdgebouw zal het aantal bijbehorende bouwwerken ten hoogste twee bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen;
e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
f. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.3 Andere bouwwerken binnen open erfzone

Voor het bouwen van andere bouwwerken op gronden gelegen binnen de aanduiding "specifieke vorm van tuin - open erf" gelden de volgende regels:
a. er zullen uitsluitend tuinmeubilair, kunstwerken, pergola's en erfafscheidingen worden opgericht;
b. de hoogte van de andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2,00 m zal bedragen.

5.2.4 Andere bouwwerken buiten de open erfzone

Voor het bouwen van andere bouwwerken op gronden gelegen buiten de aanduiding “specifieke vorm van tuin - open erf” gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder e in die zin dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder e en lid 5.2.2 onder f in die zin dat de dakhelling van hoofd-, bijgebouwen en overkappingen wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
c. het bepaalde in lid 5.2.2 onder a in die zin dat bijbehorende bouwwerken in de gevellijn of het verlengde daarvan worden gebouwd;
d. het bepaalde in lid 5.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 60 m², mits:
    1. er sanering van bijbehorende bouwwerken plaatsvindt, waarbij meer m² aan bijbehorende bouwwerken wordt gesloopt dan dat er wordt teruggebouwd; en/of
    2. er een medische noodzaak is voor de vergroting waarbij een keuring noodzakelijk is door een door de gemeente aangewezen arts (GGD).

Een genoemde afwijking kan uitsluitend worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de ruimtelijke structuur en het samenhangend bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. de verkeerssituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep zodanig dat de beroepsvloeroppervlakte:
    1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
    2. meer bedraagt dan 50 m²;
b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve bewoning, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
e. het gebruik van verblijfsrecreatieve appartementen ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' voor meer dan vijf slaapplaatsen;
f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

5.5 Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 5.4 onder b in die zin dat, al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten, in combinatie met het wonen bedrijven worden gevestigd die genoemd zijn in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
   1. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle in richtingen of vuurwerkbedrijven betreft;
   2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. het bepaalde in lid 5.4 onder d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
   1. er binnen het dorp ten hoogste 3 bed and breakfast voorzieningen worden gevestigd;
   2. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het hoofdgebouw niet minder bedraagt dan 50 m²;
   3. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
   4. er maximaal 6 slaapplaatsen gerealiseerd worden;
   5. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
   6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
a. het verwijderen van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”;
b. het aanbrengen van verhardingen over een oppervlakte groter dan 20 m², ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van tuin - open erf”.

5.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

5.6.3 Toetsingscriteria karakteristiek

De in lid 5.6.1 onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven;
c. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

5.6.4 Toetsingscriteria open erf

De in lid 5.6.1 onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur en de waarden van het behoud van de open erf zone.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Indien uit het in lid 6.2 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien aan de vergunning voorwaarden worden verbonden als bedoeld in sublid b, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 50 m² beslaan.

6.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

6.3.4 Rapportage

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

6.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 6.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Indien aan de vergunning voorwaarden worden verbonden als bedoeld onder sublid a, b, en c, wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een ter zake deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- het behoud, herstel en de uitbouw van de in bijlage 1 aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. de hoofdgebouwen zullen voorzien zijn van een kap;
b. de daken zullen worden bedekt met gebakken rode dakpannen;
c. de gevels zullen worden opgetrokken uit gebakken stenen;
d. de omlijstingen van de gevels, de daklijsten, de dakgoten, de kozijnen, de dakkapellen, de ramen en de deuren dienen uitgevoerd te zijn in groen en/of wit geverfd en/of gebeitst hout, indien het betreft de naar de weg gekeerde gevels.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt de volgende regel:
  de breedte van de gevel van een bijbehorend bouwwerk, welke evenwijdig ligt aan de achtergevel van het hoofdgebouw zal ten hoogste 2/3 van de breedte van die achtergevel bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van het gestelde in bijlage 1 en de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen, de kleurstelling en het materiaalgebruik van de bebouwing.

7.4 Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in bijlage 1 de cultuurhistorische en de ruimtelijke waarden, worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 7.2.1 onder a in die zin dat hoofdgebouwen worden voorzien van een plat dak;
b. het bepaalde in lid 7.2.1 onder b, c en/of d in die zin dat wordt afgeweken van het in deze leden genoemde materiaalgebruik;
c. het bepaalde in lid 7.2.2 in die zin dat de breedte van de gevel van een aan- en uitbouw of een bijgebouw ten hoogste gelijk is aan de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

7.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen, is een omgevingsvergunning vereist:

- het verven of pleisteren van de in de gevellijn gebouwde gevels van de hoofdgebouwen.

7.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 7.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

7.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het gestelde in bijlage 1.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebieds bestemmingen en de overige bestemmingen, uit sluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen (huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bedrijfsvoering, bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en andere onderkomens.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte en de nokhoogte, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, uitsluitend indien dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
b. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen of daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 6.3

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd in de bestemming 'Horeca', mits:
   1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat is voorzien van de aanduiding “wetgevingzone - wijzigingsgebied 6.3”;
   2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van het bestemmingsplan Vlieland Kom, vastgesteld 17 oktober 2011, van overeenkomstige toepassing zijn;
   3. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ten behoeve van de uitbreiding van bestaande horecabedrijven;
   4. het aantal horecabedrijven binnen de plangebieden voor de Dorpsstraat ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;

b. de bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', mits:
   1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn.

De wijzigingsbevoegdheden kunnen uitsluitend worden toegepast, indien:

c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aan grenzende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
d. de functiewijziging plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aan grenzende gronden.

12.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 7.1

Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord de raadscommissie, het plan wijzigen in die zin dat de gronden en bouwwerken ter plaatse worden voorzien van de aanduiding “detailhandel” zodanig dat in combinatie met de woonfunctie de gronden mede worden gebruikt voor detailhandel, mits:

a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat is voorzien van de aanduiding “wetgevingzone - wijzigingsgebied 7.1”;
b. het aantal detailhandelsvestigingen binnen de aangegeven zone ten hoogste 3 zal bedragen;
c. ten behoeve van het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van detailhandelsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding “detailhandel”, de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis en niet meer dan 20 m².

De genoemde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

d. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de hoofdgebouwen;
e. de ruimtelijke structuur en het samenhangend bebouwingsbeeld;
f. de woonsituatie;
g. de milieusituatie;
h. de verkeerssituatie;
i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oost-Vlieland - Dorpsstraat 5, 89 en 139 van de gemeente Vlieland.

Behorend bij het besluit van ….

Bijlagen regels

Bijlage 1 Toetsingskader Beschermd dorpsgezicht

Beschermd dorpsgezicht
Het beleid is gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van cultuurhistorische en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen, het behoud van karakteristieke bebouwing en panden en de karakteristieke inrichting van de waardevolle openbare ruimten, zoals de Dorpsstraat, het kerkplein en een aantal cultuurhistorisch waardevolle straatjes en gloppen.

De structuurbepalende functie van het groen (openbaar groen en privé-ruimten) dient in stand gehouden te worden, en waar mogelijk hersteld te worden. Dit geldt met name voor de overgang van de bebouwing aan de zuidzijde van de Dorpsstraat naar het Wad. Tevens dient het kerkhof en de tuin achter het Armhuis, die respectievelijk de kerk en het Armhuis accentueren en zorgen voor een goede scheiding met de nieuwbouw, als open ruimte gehandhaafd te blijven.

Het aaneengesloten bebouwingspatroon en over de gehele lengte van de Dorpsstraat in één rooilijn gecreëerde bebouwing dient in stand te blijven dan wel zoveel mogelijk te worden hersteld.

Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd middels het welstandstoezicht. Waar aan de bebouwing en aan het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling zal, voorzover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ten behoeve hiervan zal een specifiek op het beschermde dorpsgezicht afgestemd welstandstoezicht plaatsvinden dat betrekking heeft op met name de volgende aspecten:

Het gebruik van structuurbepalende materialen en kleuren zal bij de inrichting van de openbare ruimte worden nagestreefd.

Specifieke criteria

Bepalend voor de toelaatbaarheid van vergunningsplichtige werken en werkzaamheden in het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht zijn in de eerste plaats de gevolgen die deze hebben voor het straatbeeld en het karakter van de open achtererven van met name de panden aan weerszijden van de Dorpsstraat.
Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre de verandering past binnen het streven naar herstel van waarden.

Bij de uitbreiding van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op de achtererven dient geen onevenredige afbreuk te worden gedaan aan het smalle en diepe karakter daarvan.

De vrijstelling voor het toestaan van een plat dak zal slechts worden toegestaan in situaties waar het karakteristieke bebouwingspatroon (zichtbaar vanaf de openbare ruimte) niet wordt verstoord, zoals aan- of uitbouwen aan de achterzijde van een hoofdgebouw.

De karakteristieke profielindeling van de Dorpsstraat dient in principe behouden te blijven. Indien verkeerskundig maatregelen dienen te worden genomen, waardoor er een bepaalde verandering in de profielindeling op kan treden, dient dit geen onevenredige afbreuk te doen aan de cultuurhistorische waarden van de openbare ruimte van de Dorpsstraat.

De vrijstelling voor de overschrijding van bouwgrenzen ten behoeve van overstekende bouwonderdelen zal moeten worden beoordeeld op de gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld. Met name voor uithangborden (bijvoorbeeld reclame-uitingen) zal daarbij gelet worden op de omvang en de uitstraling daarvan.

Verbeelding



Plangebied

Oost-Vlieland - Dorpsstraat 5, 89 en 139

Enkelbestemmingen

- DH — Detailhandel
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

- WR-A — Waarde - Archeologie
- WR-BD — Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Gebiedsaanduidingen

- 6.3 — wetgevingzone - wijzigingsgebied 6.3
- 7.1 — wetgevingzone - wijzigingsgebied 7.1

Functieaanduidingen

- (st-oe) — specifieke vorm van tuin - open erf
- (vr) — verblijfsrecreatie

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [ka] — karakteristiek

Figuren

- gevellijn

Gemeente Vlieland

Oost-Vlieland - Dorpsstraat 5, 89 en 139

Bestemmingsplan

N

project	20191980		
formaat	A1	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	17-11-2020
kaart	1/1	voorontwerp	21-09-2020
getekend	RV	concept	29-01-2020
idn	NL.IMRO.0096.20191980-ON01		

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl